WALDO RIVA

I diritti reali limitati

nella nostra legislazione

(Problemi di registro fondiario ticinese)

TESI DI DOTTORATO

ACCOLTA DALLA

FACOLTÀ GIURIDICA DELL'UNIVERSITÀ DI BERNA

Lugano
Libreria Internazionale
A. ARNOLD
1934

WALDO RIVA
— von
Lugano.

I diritti reali limitati

nella nostra legislazione

(Problemi di registro fondiario ticinese)

TESI DI DOTTORATO

ACCOLTA DALLA

FACOLTÀ GIURIDICA DELL'UNIVERSITÀ DI BERNA

Lugano
Libreria Internazionale
A. ARNOLD
1934

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Ai miei genitori

con filiale riconoscenza.

INTRODUZIONE

L'amore per le istituzioni del nostro Ticino, alimentato in noi dalla mente eletta del prof. Dr. Brenno Bertoni, deputato al Consiglio degli Stati, ci fece scegliere questo tema, più astratto e men facile di molti altri vagliati, per la nostra tesi di laurea.

Vadano a lui, che ci fu vicino nello studio di questo lavoro, al prof. dr. Theo Guhl dell'università di Berna, che non ci lesinò consigli, al dr. F. Jenny, direttore dell'ufficio federale del registro fondiario, che in lunghe conferenze ed estesi consulti ci prospettò parecchie questioni di particolare interesse, all'onor. Mazza, consigliere di Stato, che ci diede incoraggiamenti e prove di fiducia ed infine al geom. Fulvio Forni, direttore dell'ufficio cantonale del Registro fondiario, che ci favorì materiale e suggerimenti preziosi, i nostri più devoti e sentiti ringraziamenti.

Questo studio fu iniziato nell'autunno del 1927, terminato ed accettato dalla facoltà giuridica dell'università di Berna per l'abilitazione all'esame di dottoratto in giurisprudenza nel maggio-luglio 1928.

La revisione degli art. 194 e 212 L.A.C., che allora trovavasi allo studio, consigliò un ritardo nella pubblicazione, trascinatosi poi sino ad oggi per l'abbandono di questo primitivo progetto, sostituito con l'altro, molto più ampio, di revisione di tutta la legislazione ticinese in materia di registro fondiario.

La fiducia del popolo ticinese diede all'autore di queste note la fortuna di sedere in Gran Consiglio e presentarvi la relazione sulla legge 2 febbraio 1933. Da allora ad oggi tutto lo studio venne riveduto, nella sua parte speciale, per metterlo in consonanza alla nuova legislazione. Alla suddivisione in ordine cronologico, ne seguì un'altra per materia, alla ridda di citazioni e richiami a testi di legge, si sostituì un esame più profondo della nuova legge e la menzione dei punti più salienti e notevoli di quelle precedenti.

L'opera tenace ed indefessa dell'autorità legislativa ed esecutiva preposta all'introduzione del R.F. nel Cantone Ticino appare da ogni pagina, monito quasi alle generazioni attuali e future di un lavoro inteso solo al benessere della Patria e del popolo, con la comprensione dei suoi bisogni vicini e lontani.

l'a.

BIBLIOGRAFIA

A) — LEGGI ED ATTI UFFICIALI

Bollettino officiale delle leggi e degli atti esecutivi della Repubblica e Cantone del Ticino.

Codice civile austriaco.

Codice civile francese.

Codice civile tedesco.

Codice civile ticinese del 1837, edizione 1874.

Codice civile ticinese del 1882.

Codice civile svizzero.

Processi verbali del Gran Consiglio.

Progetti di legge e regolamenti per l'introduzione del Registro fondiario.

Stenographisches Bullettin der Bundesversammlung.

Erläuterungen zum VE des ZGB. II Ausgabe, Band II.

Lavori preliminari alla legge di attuazione del CCS. (Volume dattilografato).

Legge di applicazione e complemento al CCS nel Cantone Ticino del 18 Aprile 1911.

Legge ipotecaria del 1891/92.

Messaggio del Consiglio Federale all'Assemblea Federale del 28 V. 1904.

Leggi e regolamenti in materia di Registro Fondiario.

B) — OPERE VARIE

AEBY Pierre: Le registre foncier d'après le droit suisse.

AUBRY et RAU: Cours de droit civil français. Tome II. III.

BALTENSPERGER: Die Besonderheiten der Grundbuchvermessung und Güterzusammenlegung im Kt. Tessin.

BAUDRY-CHAUVEAU: Traité théorique et pratique de droit civil. Des Biens.

BAUDRY-LANTINERIE: idem. Supplément par Bonnecasa. Tome I.

BAUDRY-LOYNES: idem. Du nantissement, des privilèges et hypothèques et de l'expropriation forcée. Tome I. II. III.

BERTONI: Consulti vari.

BOLLA: La costituzione in pegno di crediti.

COMMENTARIO GMÜR al CCS. Vol. IV./1.2.3. Vol. V.

COMMENTARIO EGGER - ESCHER - REICHEL - WIELAND al CCS. suppl. Band I. II. Band IV.

COSACK-MITTEIS: Lehrbuch des bürgerlichen Rechts. Band II.

DAENIKER: Die Mobiliarhypothek im modernen schw. und franz. Recht.

FORNI: Registro fondiario - Conferenza tenuta a Brissago.
Il ragg. dei terreni combinato con la misuraz. catastale.
Problemi ticinesi d'attualità.

GALLI Brenno: La proprietà fondiaria.

GENGLER: Das deutsche Privatrecht in seinen Grundzügen. IV. Auflage.

GIROD: Conférence sur les droits réels et le régistre foncier du CCS.

GUHL: Die Durchführung der Grundbuchvermessungen in der Schweiz.
Die Verselbständigung der dinglichen Rechte im ZGB.
Persönliche Rechte mit verstärkter Wirkung.

HUBER: System und Geschichte des schw. Privatrechts. Band I. III. IV.
Zum schw. Sachenrecht: drei Vorträge mit Anmerkungen.
Die Entwicklung der schw. Gült zur modernen Hypothek.

MOURLOU: Traité théorique et pratique de la transcription. Tome I. II.

PEDRONI: I rapporti di vicinato nel Ct. Ticino.

PFEIFFER: Die Vormerkung persönlicher Rechte im Grundbuch nach dem ZGB.

PLANIOL: Traité élémentaire de droit civil français. Tome I. II.

PLANIOL-RIPERT: Traité pratique de droit civil français. Tome III.

PLANITZ: Grundzüge des deutschen Privatrechts.

REPERTORIO DI GIURISPRUDENZA PATRIA.

ROSSEL: Manuel de droit civil de la Suisse romande.

ROSSEL et MENTHA: Manuel de droit civil suisse. Tome II.

SCACCHI avv. C.: Le ipoteche legali nella legislazione ticinese.

SCHWEIZERISCHE JURISTEN ZEITUNG.

SCHW. ZEITSCHRIFT für Beurkundungs- und Grundbuchrecht.

v. SCHWERIN: Grundzüge des deutschen Privatrechts.

SOHM-MITTEIS-WENGER: Institutionen des römischen Rechts. 17. Aufl.

TUOR: Das neue Recht.

UNGER: System des österreichischen allgemeinen Privatrechts.

VERHANDLUNGEN DES SCHW. JURISTENVEREINS.

ZEITSCHRIFT FÜR SCHW. RECHT.

ABBREVIAZIONI

CCfr = codice civile francese
CCS = codice civile svizzero
CO = codice obbligazioni
TF = titolo finale del CCS
CCt = codice civile ticinese
CCit = codice civile italiano
BGB = Bürgerliches Gesetzbuch
EF = legge federale esecuzione e fallimenti
LAC = legge di applicazione e complemento del CCS
CPC = codice procedura civile
rf = regolamento federale 22 febbraio 1910
RF = registro fondiario
RFD = registro fondiario definitivo
RFP = registro fondiario provvisorio
RGP = reportorio di giurisprudenza patria

PARTE GENERALE

§ 1. I diritti reali ed i diritti reali limitati

A) — I DIRITTI REALI

Gli studi sui diritti reali furono sin dai primordi della scienza del diritto intensissimi per la loro grande importanza nella vita dell'uomo, strettamente collegata alle cose, dalle quali, con la sua opera, trae i necessari mezzi per il suo sostentamento.

Nel diritto romano venivano chiamate « res » tutte le cose aventi un valore, distinguendole in « res corporales » ed in « res incorporales », queste ultime aventi vita solo giuridicamente.

Parlando dei diritti reali troviamo come essi siano in Roma quei diritti che danno un diretto dominio su di una cosa, concetto che nelle sue linee fondamentali vige pure oggi.

Nel significato originario del *diritto tedesco* « Sache » rappresentava la sottomissione assoluta di un corpo vivente o morto alla volontà di una persona ed i frutti che l'attività dell'individuo da esso traeva. Più tardi questo concetto si modificò seguendo le orme del diritto romano, e « Sache » divenne quanto aveva un valore convertibile in denaro, quindi pure gli oneri ed i diritti gravanti una cosa tangibile.

Gengler (1) considera come diritti reali quelli concernenti i rapporti giuridici fra l'uomo e le cose, nel senso che l'uomo usando delle cose per il soddisfacimento dei suoi bisogni ed in genere per una duratura garanzia della sua esistenza fisica, diviene il soggetto dei rapporti giuridici a cui dà origine.

Per *Planiol e Ripert* (2) vi è diritto reale quando una cosa si trova sottomessa, completamente o parzialmente, al potere di una persona, in virtù di un rapporto diretto opponibile a qualsiasi altra persona.

---

(1) Gengler: Das deutsche Privatrecht, Seite 123.

(2) Planiol-Ripert: Traité pratique de droit civil français Tome III page 41.

Non molto chiara è la definizione di *Hauriou* (1), per il quale il « diritto reale è la situazione stabilita in rapporto di una cosa » ciò che porta troppo facilmente a confondere possesso con diritto reale.

Cosack e Mitteis (2) chiamano diritto reale quel diritto che nasce da un rapporto diretto fra l'uomo e le cose che lo circondano.

Per *Leemann* (3) i diritti reali sono quelli che regolano direttamente i rapporti giuridici fra persona e cosa, in opposizione al diritto delle obbligazioni, che regola i rapporti giuridici economici fra le persone ed ha le cose solo per oggetto.

A queste differenti definizioni si oppongono i *personalisti francesi,* sostenendo non essere un rapporto giuridico possibile che fra persone ed affermando che tutte le teorie sopra enunciate perchè relative ad un rapporto di fatto, significano il possesso. Per gli stessi, diritto reale è un rapporto giuridico di carattere obbligatorio stabilito fra una persona come soggetto attivo e tutte le altre come soggetto passivo.

Internamente il diritto reale rappresenta un potere sulla cosa, che non è il semplice possesso; esternamente è un obbligo generale avente per iscopo di far rispettare la situazione del titolare di fronte alla cosa; obbligazione passiva che può rivestirsi di forma attiva obbligando i terzi ad un « *facere* » invece che ad un « *non facere* ».

Queste due considerazioni permisero a Planiol e Ripert di affermare essere il diritto reale quello « che impone a ciascuno di rispettare il potere giuridico conferito dalla legge ad una data persona, di usufruire in tutto od in parte dei vantaggi offerti dal possesso di un dato bene ».

---

(1) Hauriou: Principes de droit public. Ed. 1910 pag. 170.
(2) Cosack-Mitteis: Lehrbuch des bürgerlichen Rechts. Band II.
(3) Commentario Gmür al CCS. Vol. 4 - I.

B) — I DIRITTI REALI LIMITATI

I diritti reali limitati sono quelli che assoggettano direttamente una cosa al dominio di un avente diritto, ma solo sotto certi aspetti e verificandosi determinate condizioni.

Dalle relazioni di Huber (1) al Consiglio Nazionale e da altre opere appare evidente che tutti i diritti reali, ad eccezione della proprietà, sono limitati.

Dobbiamo distinguere i diritti reali limitati che danno il possesso della cosa da quelli che esistono senza possesso; i diritti basati su di un fare o su di un non fare di fronte all'avente diritto; quelli con significato economico proprio da quelli costituiti solo a garanzia di un credito.

Per *Cosack* i diritti reali limitati sono oneri gravanti la proprietà, esistenti solo entro dati limiti ed in date condizioni. La denominazione «diritti reali limitati» venne dai *legislatori svizzeri* anteposta all'altra del diritto romano di « jus in re aliena », perchè il CCS conosce accanto alla proprietà, dei diritti su cose proprie (CCS art. 733, 735, 852-II, 863).

I diritti reali limitati, per il rapporto diretto fra soggetto ed oggetto, esistono indipendentemente accanto alla proprietà. Da ciò si deduce come sia possibile un diritto reale limitato su di una cosa senza padrone ed anche su cose proprie.

Vi sono tre grandi categorie di diritti reali limitati:

a) l'usufrutto ed i diritti d'uso, che procurano all'avente diritto l'uso temporaneo di una data cosa;
b) i diritti di pegno, nel senso che un dato oggetto passi in possesso di una terza persona quale garanzia per una prestazione di cui venga a godere il proprietario medesimo dell'oggetto;
c) servitù reali ed oneri fondiari.

Una *classe speciale* è formata dai diritti personali iscritti nel registro fondiario, in quanto questi diritti producano gli stessi effetti dei diritti reali limitati, pur differenziandone la forma. Rimangono diritti personali, ma i loro effetti riguardano anche terze persone. Non tutti i diritti personali possono venir iscritti nel registro fondiario, essi sono specificatamente enunciati.

---

(1) Boll. sten. dell'Ass. fed. 1906 - Vol. 16.

§ 2. I diritti reali limitati nella storia e nella giurisprudenza tedesca e francese (1)

A) — STORIA E GIURISPRUDENZA TEDESCA

Per quanto il diritto medioevale tedesco conoscesse certe limitazioni originate da rapporti di vicinato, tali da potersi definire quali servitù, mancava tuttavia una codificazione degli stessi, tanto che solo con l'assimilazione del diritto romano, queste limitazioni, perdendo il loro primitivo carattere assunsero quello di diritti, di entità giuridiche, così da potersi notevolmente sviluppare.

Nel codice civile tedesco i diritti reali limitati sono limitazioni alla proprietà, conseguenti dati scopi e ristretti entro dati limiti. Queste due caratteristiche risultano chiaramente dal modo in cui queste limitazioni prendono vita:

1) o perchè il proprietario di un fondo costituisce un diritto a suo favore;
2) o perchè la legge grava un fondo a favore di un altro.

L'importanza economica dei diritti reali limitati viene riconosciuta anche da *Mitteis,* in quanto gli stessi facilitano la ripartizione del reddito di una proprietà, accumulato particolarmente durante il Medio Evo nelle mani di poche persone o comunità. Essendo questi diritti reali limitati di interesse generale, non si lasciò al privato una completa libertà di disporre, ma si fissò un « numerus clausus » delle varie specie di diritti reali limitati legalmente possibili.

Nel diritto tedesco sono « Substanzrechte » quei diritti reali limitati i cui effetti riguardano la cosa materiale e « Wertrechte » quelli che permettono all'avente diritto di ritrarre sotto date condizioni un utile da una cosa.

Esso considera quali principali diritti reali limitati il diritto successorio di fabbricare (Erbbaurecht BGB 1012), le servitù prediali, l'usufrutto ed il diritto di priorità nella compera.

---

(1) Maggiori dettagli si trovano più innanzi e particolarmente nel § 3.

A questi vanno aggiunti nella categoria dei « Wertrechte », l'ipoteca, l'onere fondiario, ed il diritto di pegno, col quale ultimo l'oggetto gravato passa in possesso del creditore pignoratizio.

Le servitù del diritto tedesco si distinguono da quelle del diritto romano per la differente concezione che si aveva della proprietà. L'assoluto « dominio » del diritto romano non esclude nella scuola tedesca che altri possa avere dei diritti su cose in proprietà di un terzo, sulle quali esso terzo continua la proprietà, salvaguardati i diritti costituiti sui suoi beni.

La proprietà non è quindi assoluta, ma dipendente sempre dai rapporti di un proprietario coi suoi vicini.

Questo però non serva a far misconoscere l'aiuto fornito dalla scuola tedesca allo sviluppo dell'istituto delle servitù, dalla quale ed alcune solo da essa, hanno avuto origine e vita.

Le servitù prediali, sconosciute nel vecchio diritto tedesco, venivano nel Medio Evo costituite coll'omologazione della validità dell'atto da parte di un Tribunale e nelle città con l'iscrizione nei registri (1); più tardi a mezzo di contratto o per disposizione di morte e per lo più senza iscrizione.

Il codice tedesco conosce solo la costituzione per contratto consensuale delle parti, connesso all' iscrizione.

Limitazioni nel contenuto, ignote al vecchio diritto tedesco, appaiono nel codice civile tedesco attuale.

Fra le servitù prediali il diritto tedesco conosce:

1) il diritto di pascolo, abolito quasi totalmente a mezzo di leggi speciali nel XIX secolo e meglio coordinato, se ancora esistente, nell'interesse del rendimento di un fondo;
2) i diritti sui boschi, quali il jus lignandi, il diritto di raccogliere la legna morta, ed altri di minore importanza;
3) diritti sulle condutture d'acqua;
4) i diritti di passo.

Per quanto riguarda le servitù personali, gli istituti del sistema tedesco si trasformarono con l'assimilazione del diritto romano ed è secondo i principii di quest'ultimo che noi li troviamo nella moderna giurisprudenza tedesca.

Il diritto d'abitazione viene trattato quale una servitù personale limitata, cui vengono però applicate le disposizioni riguardanti l'usufrutto.

---

(1) La « Fertigung » che ritroveremo in parecchi Cantoni.

Il diritto d'uso, consistente nell'uso di una cosa e dei suoi frutti per soddisfare i bisogni personali dell'avente diritto, è in contrasto col diritto romano, che non riconosceva l'uso dei frutti.

Grande importanza assunsero nel diritto tedesco *i diritti di prestito* (Leihrechte), diritti dell'illimitato e diretto usufrutto di un fondo. Derivavano dal « praecarium » romano, usufrutto concesso e revocato a piacimento dal proprietario originario. Nel XIX sec. questo istituto, simile ai fideicommessi del diritto latino, costituiti in virtù di una regia concessione, scomparve quasi completamente e dopo la caduta della monarchia in Germania, se ne perdettero anche le ultime traccie.

Nel diritto tedesco troviamo pure il *pegno immobiliare,* corrispondente alla nostra anticresi, per costituire il quale avveniva una tradizione condizionata della proprietà e del possesso. Ma accanto a questa forma se ne conobbe un'altra: la tradizione del possesso invece che della proprietà. Quindi un usufrutto al fondo pignorato col computo dei frutti per l'ammortizzazione dei debiti.

Ma sia l'una che l'altra forma non erano certo di vantaggio per il debitore ed a volte senza interesse per il creditore, il quale sovente dava in prestito od in affitto i fondi gravati da pegno al debitore medesimo, cedendo il suo diritto al possesso e richiedendo solo il versamento di dati interessi.

Si venne così man mano alla forma moderna, coll'eliminazione del trasferimento del possesso. In caso di insolvibilità del debitore, il creditore veniva reintegrato nei suoi diritti di possessore e di proprietario del fondo. Successivamente si sviluppò la forma della vendita a mezzo delle autorità ed il ricavo della stessa serviva a tacitare il creditore. Con l'assimilazione del diritto romano acquistò notevole importanza quale diritto di pegno l'ipoteca, sviluppandosi con essa i principii della pubblicità e della specializzazione.

B) — STORIA E GIURISPRUDENZA FRANCESE

Nel vecchio diritto francese la rendita fondiaria prendeva vita per mezzo di uno speciale contratto: il « bail à vente ». Si trattava di una vendita, non di un prestito, con la quale si cedeva la proprietà di un oggetto contro una rendita vitalizia.

Si distinguevano due tipi di rendite: personali e reali; la prima vincolava solo la persona del debitore, per la seconda erano in causa anche i suoi beni. (1).

Essa costituiva sui fondi degli oneri perpetui. Si determinò dapprima la possibilità di riacquistare queste rendite e di proibire la costituzione di esse se non fossero riscattabili, poi venne loro tolto il carattere di diritti reali immobiliari.

Storia del regime ipotecario francese

Nell'antico diritto francese vi è traccia solo del pegno; l'ipoteca viene trattata una prima volta nel XIII secolo, sotto il nome di « obligatio bonorum » con la quale il debitore dichiarava di « obbligare tutti i suoi beni » a garanzia di un debito da lui contratto, obbligazione che nel XVI secolo prese il nome romano di ipoteca.

Nel XVII secolo l'ipoteca mobiliare scomparve e la costituzione di un'ipoteca avvenne solo a mezzo di un atto pubblico, notarile o giudiziario.

Difetti dell' ipoteca francese del XVII e XVIII secolo sono la segretezza ed il fatto che essa poteva essere generale. Un primo tentativo di Colbert (1673) per la pubblicità delle ipoteche non ebbe buon successo; più tardi, al tempo della rivoluzione (1795) una nuova legge organizzò, ma difettosamente, la pubblicità, mediante l'istituzione di un registro comunale. Una legge del 1798 abbandonò l'idea delle cartelle ipotecarie e mantenne la pubblicità delle ipoteche, accrescendola della specializzazione. Costituendo una ipoteca si dovevano indicare l'immobile gravato e la somma garantita.

Il sistema della trascrizione venne introdotto nel diritto francese dalla legge 11 brumaio anno VII, avente per oggetto princi-

---

(1) Baudry-Chauveau: Des Biens, II ed., pag. 116.

pale l'organizzazione della pubblicità del regime ipotecario. La importanza sociale ed economica del Codice Napoleonico consiste nella regolarizzazione di un nuovo sistema ipotecario ed il suo influsso fu notevole in tutti i paesi dell'Impero ed in buon numeno di legislazioni europee ed anche americane, della prima metà del XIX secolo e specialmente in Italia, in Isvizzera ed in buona parte della Germania.

Il regime ipotecario del Codice napoleonico ha tuttavia due gran difetti:

1. l'abbandono parziale del doppio principio della specialità e della pubblicità nelle ipoteche a favore delle donne maritate, dei minorenni e degli interdetti, ai quali venne accordata un'ipoteca generale (legale))ed occulta.
2. l'abbandono del sistema della pubblicità delle mutazioni immobiliari.

I privilegi vennero divisi in due categorie: mobiliari ed immobiliari, quest'ultimi in realtà assai vicini alle ipoteche privilegiate, tanto da confondersi con esse.

L'ipoteca è un diritto reale sugli immobili destinati alla liberazione di un'obbligazione.

Le ipoteche legali erano generali, quelle giudiziali non colpivano che gli immobili presenti del debitore, quelle convenzionali erano speciali.

L'efficacità dell'ipoteca di fronte ai terzi era subordinata all'accompimento della formalità dell'iscrizione nel registro tenuto dal conservatore delle ipoteche del circondario in cui il fondo era sito. Tuttavia non si richiedeva l'iscrizione dettagliata degli immobili gravati, mentre era necessaria una menzione esatta della somma per la quale l'ipoteca veniva costituita, eccezione fatta per le ipoteche legali dello Stato, dei minorenni, degli interdetti e delle donne maritate.

L'ipoteca era resa pubblica a mezzo dell'iscrizione, la quale doveva indicare quali fondi erano gravati da pegno, anche se per le ipoteche generali non ne venisse richiesta la designazione dettagliata. I registri erano personali e l'iscrizione valeva dieci anni. (art. 2154).

L'anticresi, originaria della Grecia, e passata a Roma, era pure nota al diritto francese, dove si costituiva o dal debitore o da un terzo a favore del creditore. Il diritto di gravare un immobile d'anticresi, vigente la clausola della forma scritta, apparte-

neva all'avente diritto di proprietà o almeno di usufrutto sull'immobile.

Per l'iscrizione il Ccfr. art. 2148 (modificato in questo senso il 1 Marzo 1918 ed il 31 Maggio 1918) domanda l'originale o la copia autenticata dell'atto che ha dato origine al privilegio o alla ipoteca, con annesso due note identiche, con nome, cognome, domicilio e professione del creditore e del debitore (per questo ultimo anche data e luogo di nascita), data e natura del titolo costituente il privilegio o l'ipoteca, designazione dell'importo del credito con gli accessori ed il termine di esigibilità, indicazione della specie e della situazione dei fondi gravati, col numero di catasto (questa indicazione non è richiesta nel caso di ipoteche legali generali o giudiziali). Troveremo più avanti nel diritto ticinese, dove ebbe vita fino all'introduzione del CCS, questo sistema francese della nota d'iscrizione. Il conservatore delle ipoteche rende al richiedente una delle due note, dopo avervi apposto la data ed il numero del registro.

Il sistema francese della trascrizione è assai criticato, non rappresentando lo stato giuridico della proprietà immobiliare, creando una pubblicità molto imperfetta per i contratti riguardanti la proprietà e per essere una partita personale e non dei fondi.

§ 3. I diritti reali limitati nella legislazione cantonale svizzera ad eccezione di quella ticinese

Allorchè nel 1906 il progetto di CCS redatto dal professor Huber di Berna veniva presentato alle Camere federali per la discussione, eravi una grande varietà di leggi cantonali in materia di diritti reali.

Come nell'arte e nella letteratura, così pure nella giurisprudenza si era fatto sentire l'influsso dell'estero.

Di particolare importanza il CCfr. il quale influenzò le legislazioni dei sette distretti del Giura bernese, di Ginevra, del Vallese, di Vaud, di Friborgo e del Ticino, la cui legislazione riflette pure alcuni aspetti della *legislazione austriaca,* quest'ultima seguita però con maggiore fedeltà da Berna, Soletta, Lucerna ed Argovia.

La scuola zurighese che si formò un proprio diritto, ebbe seguaci in Sciaffusa, Grigioni, Zugo, Glarona ed in parte Turgovia e Nidwalden .

Buon numero di Cantoni non avevano però codificato il diritto privato e facevano stato in questi o la tradizione o leggi speciali. Citiamo in questa categoria: Uri, Svitto, Obwalden, i due Basilea, i due Appenzello e San Gallo.

I Cantoni con apposita legislazione ci presentavano come un unico complesso il diritto reale, trattato però in differenti modi fra Cantone e Cantone, sia nel sistema, sia nel contenuto materiale.

Il CCfr. tratta i diritti reali limitati nel secondo e nel terzo libro.

Questa *sistematica* venne seguita da Vaud, Vallese e Neuchâtel, Friborgo, Ginevra ed il Giura bernese con leggi speciali ed a mezzo di qualche modificazione si allontanarono un po' dalle orme del CCfr.

Interessanti Friborgo ed il Ticino dove i diritti reali ebbero più ampia codificazione che non nel diritto francese e nelle sue imitazioni ed in cui la sistematica trova qua e là riscontro nel diritto austriaco.

Zugo da parte sua si avvicina in alcuni punti a Berna.

Zurigo e Sciaffusa contemplarono in tre capitoli le servitù prediali, l'usufrutto ed il diritto di abitazione.

Il gruppo bernese, coi Grigioni, Zugo e Glarona trattava tutte le servitù nello stesso titolo, facendo valere per le une e per le altre i medesimi principii generali.

A Soletta vennero separati in due capitoli distinti le servitù in generale ed i differenti modi di servitù.

Argovia trattò nella III.a parte dei diritti reali: nel I.o cap. le servitù in generale e le servitù prediali in particolare, nel II.o l'usufrutto; nel III.o l'uso; nel IV.o il diritto di abitazione e nel V.o l'estinzione delle servitù.

A.

L'istituto delle *servitù* è di origine prettamente romana ed in generale ai concetti del diritto romano corrispondono quelli delle legislazioni cantonali.

Il CCfr. e le sue imitazioni parlano di servitù continue o discontinue, apparenti o non apparenti. Friborgo conosceva solo queste ultime. Delle leggi di origine tedesca solo Berna faceva questa distinzione. Il CCfr distingue inoltre servitù rustiche ed urbane, seguendo l'esempio del diritto romano ed imitato in questo da Neuchâtel e da Lucerna.

Alcune scuole richiedevano per la costituzione di una servitù una promessa od un riconoscimento di obbligazione, altre una data forma di pubblicità. (1)

Una servitù prediale si poteva costituire:

1. per legge,
2. con sentenza del giudice,
3. con un contratto fra vivi od a causa di morte,
4. con la prescrizione.

La legge dava origine a quelle limitazioni della proprietà per diritto di vicinanza, che un po' alla volta, seguendo il CCfr. vennero considerate quali servitù legali. Il CCfr., Vaud il Vallese e Neuchâtel e parzialmente il Cct davano la distinzione delle servitù su dei fondi in servitù costituite per legge, servitù derivanti dalla situazione naturale dei luoghi e servitù stabilite per il fatto dell'uomo.

---

(1) Sulle forme di pubblicità in vigore nei vari Cantoni vedi Parte generale § 5 pag. 39.

Friborgo le divide in servitù legali e servitù acquisibili per un titolo o per possesso. Le limitazioni per vicinanza vengono considerate quali servitù legali anche a Soletta ed a Lucerna e parzialmente nei Grigioni ed a Zugo.

La sentenza del Giudice agli effetti della costituzione di una servitù era conosciuta da poche legislazioni, prima fra tutte quella di Lucerna. Ma la costituzione della servitù reale perfetta era data quasi ovunque dal fatto dell'uomo, sia per contratto fra vivi, come per disposizione a causa di morte.

Parecchi Cantoni richiedevano il rilascio di un certificato, altri l'iscrizione in un registro, come verrà più tardi riferito.

Sull'estinzione delle servitù i codici civili cantonali ne citavano di regola le cause principali.

I Cantoni, seguendo la sistematica del diritto romano, regolavano in genere pure le servitù personali, quali l'usufrutto, il diritto d'uso, ed il diritto di abitazione.

Solo il CCt le raggruppò sotto il titolo « servitù personali ».

B.

L'oggetto dell'usufrutto venne definito chiaramente da Zurigo, Sciaffusa e Grigioni: fondi o cose mobili, sostanza o parti di essa. Meno chiare le imitazioni del CCfr., mentre le legislazioni del gruppo bernese davano alcune più esaurienti indicazioni.

Soletta conosceva solo l'usufrutto di immobili; l'usufrutto di cose mobili portava con sè la proprietà, qualora se ne fosse verificato il possesso.

Parecchie legislazioni riconoscevano la facoltà di cedere l'esercizio dei diritti d'usufrutto ad un terzo. (San Gallo, Zurigo, Sciaffusa, Friborgo, Vallese, Vaud, Neuchatel, Ticino).

Cosi pure avvenne dei *diritti d'uso e d'abitazione.*

Fra gli *oneri reali* troviamo nelle legislazioni di vari Cantoni la vecchia rendita fondiaria accanto alla moderna ipoteca.

C.

Il CCfr., le sue imitazioni ed il CC bernese trattarono il *diritto di pegno* in un apposito capitolo, nei limiti dei quali distinsero il pegno *immobiliare* da quello *mobiliare.* Il gruppo del CC zurighese separò invece i due tipi di pegno. Questa distinzione venne dipoi accentuata dall'aver la Confederazione regolato

direttamente il pegno mobiliare, lasciando facoltà ai Cantoni di legiferare su quello immobiliare, del quale tutti i Cantoni dovettero pur occuparsi.

Maggiore o minore rilievo venne dato dai differenti Cantoni ai principî di pubblicità che gradatamente andarono facendosi largo nella giurisprudenza.

Un gruppo prese come punto di partenza per il suo diritto di pegno immobiliare la vecchia rendita fondiaria (Gült): il credito non era quindi la parte principale nè il diritto di pegno l'accessoria, ma vi era un canone gravante quale onere reale il fondo, un rapporto continuato, di fronte al quale, solo in via di concessione, si poteva parlare di credito concesso sul capitale immobile.

Seguirono questo principio Uri, Svitto, i due Unterwalden, Zugo, i due Appenzello e Lucerna.

Berna, Friborgo e Vaud conoscevano questa rendita, ma essa vi era caduta in disuso.

Un secondo gruppo di Cantoni partendo dalla cartella ipotecaria creò un istituto misto fra la rendita fondiaria e l'ipoteca attuale. In esso il credito personale sussiste, ma solo dove il diritto del creditore s'incorpori in un titolo il cui trapasso sia sottomesso alle regole concernenti i mobili. (1)

Citiamo quali appartenenti a questo gruppo i Cantoni di Zurigo, Turgovia, Glarona, Grigioni, Sciaffusa, San Gallo, Soletta e Argovia.

Un terzo gruppo ignorando completamente la rendita fondiaria, prese a base l'ipoteca del diritto comune, a riguardo della quale le moderne forme di pubblicità ebbero sempre maggiore rilievo. Appartennero a questo gruppo: Ginevra, il Giura bernese, Neuchâtel, il Vallese, il Ticino ed i due Basilea. Il diritto di pegno immobiliare era nel diritto comune un accessorio del credito che doveva garantire.

Una eccezione alla regola della specializzazione si ebbe nella ipoteca generale, quale l'ipoteca legale del CCfr. e del CCt., che ammetteva persino la costituzione di un'ipoteca generale convenzionale.

Vaud, Vallese, Neuchâtel, Friborgo ed i due Basilea non conoscevano nessuna forma di ipoteca generale. Argovia l'aveva

---

(1) Bordeau pag. 10.

a favore della donna maritata sui beni del marito, abolendola però con legge del 1880.

Il gruppo del CCfr. e Basilea-Città non si occupavano del valore dell'oggetto del pegno, lasciando che le parti convenissero se esso fosse sufficente a garantire il credito.

La costituzione del pegno immobiliare per il fatto dell'uomo ebbe in forme diverse a seconda dei sistemi, applicazioni in tutti i Cantoni: il pegno immobiliare costituito per legge ebbe maggior sviluppo nel gruppo del CCfr. che nei Cantoni svizzero-tedeschi e la costituzione per sentenza del giudice era nota solo nei Cantoni del CCfr. ad eccezione di Vaud e del Vallese. Relativamente al debitore l'ipoteca nel CCfr. seguiva gli immobili sui quali era costituita; in altri Cantoni venne eliminata la distinzione fra debitore e proprietario dei pegni, con una assunzione del debito da parte di un nuovo debitore o garante o con una liquidazione. (Basilea-Città chiedeva che dall'importo della rendita del pegno venissero in prima linea soddisfatte le pretese del creditore).

Nei Cantoni aventi per base la rendita fondiaria la qualità di debitore era collegata a quella di proprietario del fondo e quindi in caso di vendita del fondo, al debitore primitivo succedeva il compratore.

Nei Cantoni di diritto comune il creditore era quello indicato sul titolo di pegno, negli altri chi si trovava in possesso di questo titolo. Per la cessione alcuni Cantoni richiesero formalità speciali, altri ne fecero astrazione.

Buona parte dei Cantoni esigette la determinazione del credito, fra gli altri Vaud, Neuchâtel, Vallese ed i due Basilea. Richiesta che non vigeva per l'ipoteca legale nei Cantoni del CCfr ad eccezione di Ginevra.

Il rango veniva determinato o dall'iscrizione in appositi registri o dalla data dell'atto, questo nei Cantoni richiedenti l'omologazione dell'atto da parte dell'autorità.

Nel gruppo del CCfr. l'*anticresi* sopravvisse solo nelle legislazioni vallesana e ticinese. Con essa il creditore otteneva il diritto di rilevare i frutti di un immobile, coll'obbligo di detrarli annualmente dal suo credito ad interessi o capitali. Vaud, Friborgo e Neuchâtel proibirono in modo esplicito questo istituto.

La *rendita fondiaria* nel diritto medievale era il capitale dato per comperare questa rendita. il quale era prezzo di compera e non poteva venir chiesto in restituzione quale prestito.

Esaminando la rendita fondiaria noi ne troviamo due tipi caratteristici:

1. In alcuni Cantoni essa era un rapporto indissolubile per il creditore, mentre al debitore veniva concessa una scissione entro dati limiti. (Uri, Svitto, Nidwalden, Berna, Vaud, Friborgo, i due Appenzello).

2. In altri Cantoni spettava ad ambo le parti il diritto di scissione, fermo stando per il rimanente il carattere della rendita fondiaria. (Lucerna, Zugo, Obwalden, Berna, che adottò questo sistema nel 1849).

All'infuori di questi due tipi base di rendite, i Cantoni ne avevano altre numerose varietà e così si ebbero i « Zedel » nell'Appenzello, le obbligazioni ipotecarie di Vaud, le lettere di pegno per la cassa ipotecaria di Berna, i contratti di censo nel CCt.

§ 4. I diritti reali limitati nel codice civile svizzero

Colla denominazione « diritti reali limitati » il CCS designa una serie di istituti solo parzialmente imparentati fra di loro, ma aventi in comune la caratteristica di non essere proprietà e sola proprietà.

Da questa essi derivano, quindi devonsi applicare loro le disposizioni di legge sulla proprietà: essi soggiaciono cioè alle limitazioni di diritto pubblico e privato cui questa soggiace pur mancando una esplicita affermazione della legge a questo riguardo. Ad esempio l'espropriazione si estende senz'altro anche ai diritti reali limitati gravanti il fondo espropriato o da espropriarsi.

Una collisione fra diritti reali limitati e proprietà è esclusa: i primi, se il loro contenuto è sufficiente, possono prevalere sulla proprietà, la quale non ha altri limiti che quelli di ordine pubblico.

Nei rapporti interni di questi diritti reali limitati fa stato il loro rango, basato:

1) per i diritti su di un fondo, sulla priorità dell'iscrizione nel RF e nel caso di iscrizione contemporanea di più diritti, sulla volontà delle parti, che deve però risultare dall'iscrizione;

2) per i diritti su di un mobile la data di costituzione del diritto. (CCS art. 893-II: « Il grado è determinato dal tempo della costituzione del pegno »)

Il CCS tratta i diritti reali limitati in tre titoli:

1) servitù ed oneri fondiari;

2) pegno immobiliare.

3) pegno mobiliare.

Sorvolando la sistematica vogliamo parlare dei diritti reali limitati nel CCS, trattando nelle linee generali la loro forma, il loro contenuto ed i loro effetti.

Dobbiamo prima di tutto distinguere servitù, diritti di pegno (immobiliare e manuale) e diritti o a cose pubbliche o a cose senza padrone, che come già ci insegnano i diritti cantonali antecedenti al CCS, sono diritti reali limitati essendo proprietà.

A) — SERVITU'

Riguardo alle *servitù* dobbiamo avantutto esaminare se questi diritti reali limitati sono o meno collegati al possesso della cosa o del fondo serviente.

Si potrebbe facilmente costituire una classe di diritti reali limitati privi di possesso. Questa distinzione accanto al collegamento ad una vecchia tradizione, avrebbe presentato parecchi vantaggi, sia riguardo alla chiarezza della distinzione che all'uniformità della formazione nella vita pratica.

Ma il grande difetto di questa distinzione sarebbe stato il suo trovarsi in antitesi alla dottrina ed alle legislazioni cantonali esistenti, così che nelle discussioni della Commissione per il CCS si preferì la ripartizione in servitù prediali da una parte e servitù personali o usufrutto ed altre servitù dall'altra.

Il CCS portò parecchie modificazioni alle dottrine allora vigenti nei vari Cantoni. Le cosidette servitù legali del diritto francese, imposte ad un proprietario a favore di un vicino o per il bene pubblico e che non sono vere servitù, sussistono ma sotto forma di limitazioni della proprietà, per le quali non è richiesta l'iscrizione nel RF, siccome già definite dalla legge.

Il CCS non ammise neppure il requisito della causa perpetua nel senso del diritto romano, per il quale un onere gravava in perpetuo un fondo, anche modificandosi le condizioni che hanno un tempo giustificata la costituzione di questo onere.

Non fa distinzione fra servitù rustiche od urbane, continue o discontinue, apparenti o non apparenti, affermative o negative ed abolisce il « numerus clausus » del diritto romano.

Seguendo la scuola tedesca ed in contrapposto alla romana il CCS, come in generale le legislazioni moderne, permette l'obbligo ad un gravato ad un fare, in quanto questo fare sia pure contenuto del diritto, poichè a sè solo non è ragione ammissibile e sufficente per costituire una servitù.

Servitù prediali

Sono quei diritti reali limitati per i quali un fondo viene gravato a favore di un altro; diritti ed oneri spettano e sono a carico degli attuali proprietari del fondo.

Oggetto di una servitù prediale è o un « pati » o un « non facere ».

Come si costituisce una servitù prediale?

A mezzo del contratto scritto ed in casi speciali a mezzo di atto pubblico: quando vengono modificate o sospese delle limitazioni del diritto di vicinanza (art. 680-II CCS); se si tratta di promessa di donazione con riflesso su di una servitù prediale (CC art. 243-II).

Il CCS non conosce l'estinzione della servitù prediale per « non usus », al posto della quale può subentrare la liberazione giudiziale.

Oggetto di una servitù prediale può essere unicamente un fondo nel senso del RF, ma la servitù prediale può però gravare anche solo su di una parte di esso.

Soggetto avente diritto è il temporaneo proprietario di un dato altro fondo, dal che si deduce essere la servitù prediale un diritto soggettivo reale. Se non vi è fondo dominante, ma solo un avente diritto, ci troviamo di fronte ad una servitù personale, non riconosciuta nei diritti francese, tedesco ed austriaco.

Per il suo contenuto la servitù prediale deve riferirsi ai due fondi: dominante e serviente. In cosa può consistere questo contenuto?

1) Nel sopportare date ingerenze da parte del fondo dominante, o servitù prediali affermative;

2) in un tralasciare certi atti, o servitù prediali negative.

Il CCS statuisce nell'art. 730-II (« il proprietario di un fondo non può essere obbligato a fare qualche cosa, se non accessoriamente ad una servitù prediale »), come il diritto tedesco, un'eccezione al principio di diritto comune « servitus in faciendo consistere nequit ». Viene così limitato il contenuto della servitù prediale in modo costrittivo e si dà una distinzione fra questa e l'onere fondiario.

Seguendo i principî adottati dai diritti civili tedesco e francese il CCS richiede l'obbligatorietà dell'iscrizione delle servitù prediali nel RF, innovazione di grande portata, in confronto di buona parte dei diritti civili cantonali.

Come sorge una servitù prediale?

1) per contratto fra vivi o per disposizione a causa di morte;
2) per espropriazione;
3) per sentenza del giudice;
4) per prescrizione.

La servitù prediale costituita per legge è sconosciuta al CCS. I diritti di vicinanza vengono trattati quali limitazioni legali della proprietà, anche allorchè per la loro costituzione, richiedano l'iscrizione nel RF o se la stessa sia facoltativa.

La servitù costituita a mezzo dell'espropriazione avrà pieno valore solamente al momento dell'indennizzo, quella per sentenza solo coll'entrata in vigore della sentenza.

Si esige che il richiedente fornisca la prova del diritto di disporre e del titolo giuridico (CCS art. 965), che può sostituirsi con la buona fede dell'acquirente (CCS art. 973). Non è ammessa l'iscrizione condizionata (CCS art. 972-II), ma per contro l'iscrizione di un termine che limiti la durata della servitù prediale.

La prescrizione acquisitiva di una servitù è ammessa solo a riguardo di fondi la cui proprietà può venire essa medesima acquistata con la prescrizione. Il contratto di costituzione di una servitù richiede per la sua validità la forma scritta.

Nuova è nel CCS la servitù sul fondo proprio ed in urto al classico principio « nemini res sua servit ». Essa ha un valore pratico in caso di divisione di più fondi di un medesimo proprietario ed inoltre serve a limitare la possibilità che un terzo possa avere di costituire una servitù su questo fondo.

L'estinzione di una servitù si ha solo con la cancellazione nel RF; l'unione in una sola proprietà dei due fondi non basta. Il giudice può dichiarare estinta una servitù o ridurla se questa ha perso il suo interesse oppure se questo è minimo in confronto dell'onere (CCS art. 736).

Se il fondo dominante viene diviso, la servitù persiste a favore di tutte le sue parti; dividendo un fondo serviente questa continua a gravarne ogni sua parte.

B) — L' USUFRUTTO E LE ALTRE SERVITU'

L'usufrutto è il diritto non cedibile, strettamente personale di un individuo di godere i frutti di una data cosa. L'usufruttuario ha un potere diretto sulla cosa solo in quanto questo sia necessario per tirarne i frutti; il proprietario originario può disporre a suo piacimento della cosa in questione, purchè non ne derivi danno all'usufruttuario. Raro è l'usufrutto costituito per contratto ed allora quasi sempre si ha in luogo della vecchia anticresi su di un immobile ipotecato, per l'ammortizzazione dell'ipoteca.

Più frequente è nel diritto successorio, specie a favore del coniuge sopravvivente.

Oggetto dell'usufrutto sono cose e diritti, questi ultimi solo in quanto siano cedibili.

Per la costituzione di un usufrutto è necessaria la tradizione se si tratta di mobili o crediti e l'iscrizione nel RF se si tratta di fondi.

Usufrutti legali sono la quota parte ereditaria del coniuge sopravvivente, degli avi e dei fratelli e sorelle dei nonni e l'usufrutto sulla cosa sostituita e sono opponibili ai terzi che ne abbiano cognizione, ancorchè non iscritti.

Se l'usufrutto non ha carattere strettamente personale si può cederne l'esercizio ad un terzo. La legge riserva al proprietario il diritto di sorveglianza ed il diritto ad ottenere una garanzia per la tutela dei suoi interessi.

L'art. 772 del CCS regola due casi particolari dell'usufrutto: l'usufrutto di cose che si consumano (« quasi usufructus » nel diritto romano) e l'usufrutto di cose stimate. Il « quasi usufructus » si realizzerà per lo più solo nei casi in cui queste cose si troveranno a far parte della sostanza data in usufrutto. Nel secondo caso l'usufruttuario può disporre liberamente delle cose mobili che gli vengono consegnate, assumendo l'obbligo di compensarne il valore.

L'usufruttuario può incassare il reddito dei crediti usufruiti, mentre in alcune legislazioni cantonali e nel CCfr., l'usufruttuario era un creditore responsabile di fronte ai principali aventi diritto.

In connessione col diritto tedesco sono ammessi dei diritti su altri diritti, i quali ultimi debbono però essere cedibili. La cessione del credito all'usufruttuario può avvenire solo entro due mesi dall'apertura dell'usufrutto.

Il diritto d'abitazione è strettamente personale.

Il diritto di superficie è una servitù col contenuto particolare del diritto di fare e mantenere una costruzione su di un fondo, sopra o sotto la superficie del suolo.

Il diritto ad una sorgente nel fondo altrui grava il fondo su di cui nasce la sorgente con una servitù di presa e di condotta dell'acqua sorgiva.

Servitù d'altra natura possono essere costituite a favore di qualsiasi persona sopra dati fondi, in quanto questi possano servire a determinati usi. Questi diritti di regola non sono cedibili.

C) — GLI ONERI FONDIARI

L'onere fondiario assoggetta il proprietario attuale di un fondo ad una prestazione a favore di un avente diritto, per la quale risponde col solo fondo.

Rossel nella Commissione per lo studio del CCS si pronunciò favorevole allo stralcio del capitolo sugli oneri fondiari, per la sufficente mobilità delle servitù prediali e per non intralciare maggiormente il funzionamento del RF. Ma sia la Commissione, sia l'Assemblea federale li ammisero.

I limiti della servitù sono indefiniti, mentre l'onere fondiario può venir costituito solo se la prestazione appare dalla natura economica del fondo o se serve per i bisogni economici del fondo dominante. L'onere fondiario non dà nessun potere diretto sul fondo gravato, ma solo dei diritti. Di comune havvi il carattere di gravare un fondo e di costituire una diminuzione degli utili che il proprietario ritrae da esso.

Nelle loro linee generali i principî che reggono la servitù prediale regolano pure gli oneri fondiari, i quali si costituiscono:

1) per il fatto dell'uomo;
2) per sentenza del giudice;
3) per prescrizione (caso rarissimo);
4) per legge, nel diritto pubblico cantonale.

Vige l'obbligo dell'iscrizione nel RF. Gli oneri fondiari del diritto pubblico non abbisognano dell'iscrizione, ma se la legge dà al creditore un'azione per la costituzione dell'onere fondiario, questo nasce coll'iscrizione. Se l'onere fondiario è costituito a garanzia di un credito di denaro è soggetto alle disposizioni riguardanti la rendita fondiaria.

D) — IL PEGNO IMMOBILIARE

Esaminandone le funzioni nel loro complesso, possiamo trovare facilmente che esso risponde a tre differenti bisogni. Può venir costituito:

1) a garanzia di un credito qualsiasi *(ipoteca);*
2) per il riparto della rendita del suolo *(rendita fondiaria);*
3) per una maggiore mobilizzazione del valore del terreno *(cartella ipotecaria).*

Le legislazioni cantonali conoscevano circa sessanta varietà di pegno immobiliare, il legislatore seppe ridurle alle tre sopra enunciate.

Un pegno immobiliare sarà costituito solo coll'iscrizione nel RF. Non vi sono pegni immobiliari legali. Una innovazione apportata dal CCS consiste nell'attuazione di un posto fisso per ogni pegno immobiliare, circostanza questa che viene in aiuto al debitore, poichè secondo la legislazione precedente, estinguendosi ad esempio un'ipoteca di primo grado, al suo posto ne subentrava una di secondo grado. In questo il CCS segue la dottrina tedesca.

Vi è però una difficoltà; che fare di un eventuale posto libero se il debitore beneficiario di questo posto libero non utilizzato fallisce?

I Cantoni che già avevano adottato questo principio conoscevano due soluzioni: o il posto libero andava a favore della massa fallimentare o a favore dei creditori garantiti.

Il CCS fece proprio questo secondo principio.

Nella costituzione del pegno immobiliare deve essere determinato l'importo del credito o fissato un importo massimo; questo può essere costituito solo su fondi intavolati nel RF, supponendo quindi già realizzato un lavoro che richiederà molti anni ancora per la sua attuazione.

Il pegno immobiliare nel CCS, oltre alla caratteristica sopra accennata del posto fisso, ha anche quella della specializzazione, e cioè il fondo gravato deve venir indicato con precisione, escludendosi quindi l'ipoteca generale del diritto romano.

I. — L' Ipoteca

Essa proviene dal diritto francese e dipende materialmente dal credito, sia esso presente, futuro o solamente possibile, e formalmente dall'iscrizione.

L'ipoteca esclude la creazione di un titolo negoziabile, malgrado che ne possa avvenire la cessione. L'iscrizione prova solo la sua costituzione, non l'esistenza ed il valore del credito garantito. Mancando al titolo ipotecario il carattere di carta-valore l'estratto del RF non è che un mezzo di prova della costituzione di questo pegno immobiliare.

L'ipoteca può con atto pubblico, con iscrizione nel RF e con rilascio di un titolo, venir tramutata o in cartella ipotecaria o in

rendita fondiaria, necessitando però il consenso dell'effettivo debitore e dei terzi interessati.

La cessione del credito ipotecario non richiede per la sua validità l'iscrizione nel RF (CCS art. 835).

Non è necessario che il fondo ipotecato sia di proprietà del debitore.

Il CCS distingue due specie di *ipoteche legali:* le une esistenti senza iscrizione e stabilite dalla legge cantonale per i rapporti di diritto pubblico od altri rapporti di carattere obbligatorio generale per tutti i proprietari di fondi (CCS art. 836) e le altre che danno all'avente diritto la facoltà di domandare l'iscrizione, dalla quale dipendono la nascita e l'esistenza dell'ipoteca.

Tale facoltà è data in tre casi: pel prezzo di vendita, pel credito dipendente da una divisione ereditaria o da comunità per crediti degli artigiani ed imprenditori.

Quest'ultimo caso è regolato basandosi su di una combinazione della giurisprudenza francese ed americana e dà diritto a chi ha partecipato ad una costruzione con lavoro o materiali di far iscrivere nel RF entro tre mesi dall'ultimazione del lavoro una ipoteca sul fondo sul quale venne costruito, in favore dei crediti dipendenti dalle sue prestazioni.

In caso di *divisione dell'immobile ipotecato* vi erano quattro teorie per la ripartizione dell'onere:

1. Sistema del diritto comune: ogni parte resta gravata dell'intero diritto, l'obbligazione personale del debitore non subisce mutamenti (Svizzera romanda e parte della tedesca).

2. Il debito viene diviso in parti proporzionate. Uno dei debitori è tenuto a pagare al creditore (Zurigo, Lucerna).

3. Il credito è delegato ad un solo proprietario di parcelle che diviene solo debitore: le altre sono responsabili solo sussidiariamente (Unterwalden, Svitto, Uri, Zugo).

4. Il CCS ha fatto proprio un quarto sistema vigente nei Cantoni Appenzello ed Argovia: divisione dell'immobile e divisione del credito. Se il creditore non accetta la divisione può domandare il rimborso del suo credito, denunciando la sua volontà con un preavviso di un anno. Il debitore primitivo in caso di divisione, è liberato se il creditore vi consente.

II. — La cartella ipotecaria e la rendita fondiaria

Caratteristica di questi due istituti da lungo tempo noti nei vari diritti cantonali, è la negoziabilità del titolo di pegno. Le cartelle ipotecarie del CCS sono simili a quelle che si trovano nel diritto zurigano e riuniscono in sè le qualità dell'ipoteca e della rendita fondiaria: responsabilità personale del debitore ed attitudine del titolo alla circolazione (1).

Da una pubblicazione del prof. Guisan risulta che:

1. Le cartelle ipotecarie e le rendite fondiarie diventano carte valori soltanto quando siano emesse, cioè quando abbiano cessato di appartenere al proprietario del fondo gravato e siano divenute proprietà di un terzo acquirente. Ne risulta:
   a) che un pegno mobiliare di questi titoli è impossibile per mancanza di oggetto, finchè essi appartengono al proprietario del fondo gravato;
   b) che un'esecuzione per la realizzazione di questi titoli appartenenti al proprietario non deve essere autorizzata;
   c) che non si possono neppure oppignorare nelle mani del proprietario simili titoli non ancora negoziati.
2. Gli atti detti di pegno di simili titoli sono senza effetti giuridici.

Rendendo il posto di pegno indisponibile per il proprietario ed i suoi creditori chirografari sino al completo pagamento del creditore pignoratizio, essi danno a quest'ultimo il diritto di preferenza di detto posto sul fondo e gli permettono di promuovere l'esecuzione per la realizzazione del pegno per l'ammontare del suo credito.

3. Se il creditore vuole avere il diritto di negoziare i titoli del proprietario ricevuti in pegno, deve diventarne egli stesso acquirente, ciò che implica una convenzione tra lui ed il proprietario sul valore per il quale egli fa l'acquisto dei titoli. In caso di abuso nella determinazione di questo valore il creditore sarà esposto alle azioni degli art. 20 e 21 CO e 285 EF.

---

(1) RGP 1926 pag. 315 e segg.

Se il creditore si fa dare semplicemente il mandato di negoziare i titoli, in caso di abuso delle condizioni di vendita che avrà accettato, egli sarà esposto oltre che alle azioni di cui sopra, anche a quelle dell'art. 398 CO.

Nessuna clausola potrà autorizzare un'esecuzione forzata del titolo da parte del creditore. Per l'emissione di cartelle ipotecarie al portatore non è necessaria la produzione di un atto autentico di costituzione di pegno, basta la richiesta firmata dal proprietario dello stabile e da un notaio (1).

La rendita fondiaria è di origine germanica, si sviluppò nei Cantoni primitivi, a Lucerna, Zugo, nei due Appenzello. L'esclusione di ogni responsabilità personale del debitore rende necessaria la massima prudenza nella costituzione delle cartelle di rendita fondiaria. Ciò condusse il legislatore a permettere la costituzione della rendita fondiaria solo sopra fondi rurali, case d'abitazione e terreni e solo sulla parte del fondo avente il maggior valore da stabilirsi mediante stima.

Caratteristica è l'indipendenza completa della persona e della causa che hanno dato luogo alla costituzione della cartella di rendita fondiaria. Il debitore non è obbligato con tutto il suo patrimonio.

III. — Pegno mobiliare

Il pegno mobiliare è quel pegno gravante tutte le cose che non sono immobili. Esso si suddivide in:

1) pegno manuale e diritto di ritenzione;
2) diritto di pegno sui crediti ed altri diritti;
3) prestito a pegno;
4) obbligazioni fondiarie.

1. Oggetto di un *pegno manuale* è una cosa mobile indipendente con un valore proprio. Il pegno manuale si verifica solo con il trasferimento del possesso al creditore pignoratizio.

Il *diritto di ritenzione* è quel diritto del creditore di trattenere in garanzia del suo credito una cosa in suo possesso, ritenuto tuttavia che il credito sia scaduto.

Dai principali commentatori (Rossel et Mentha - Wieland) questo diritto viene considerato quale un diritto di pegno legale.

---

(1) RGP 1923 pag. 373.

Non è possibile la costituzione convenzionale dello stesso. Il diritto di ritenzione è intimamente collegato al possesso e si estingue coll'estinzione di questo.

2. *Diritto di pegno su crediti e su altri crediti.* Tutti i diritti cedibili sono suscettibili di pegno. Questo diritto si costituisce per legge o convenzionalmente. La notifica della costituzione del pegno al debitore non è un requisito per la validità del pegno stesso (1).

3. *Prestito a pegno.* E' un diritto di pegno manuale con le seguenti caratteristiche:

a) è ammesso solo a favore di un istituto di prestiti a pegno, riconosciuto dallo Stato;

b) oltre alla consegna dell'oggetto si richiede pure il distacco di una polizza relativa;

c) la realizzazione avviene a mezzo dell'autorità, non con l'esecuzione (CCS art. 910/I);

d) non vi è responsabilità personale: il pegno garantisce da solo il debito.

4. *Obbligazioni fondiarie.* Solo gli istituti di credito fondiario designati dall'autorità cantonale competente possono emettere delle obbligazioni garantite da pegno sui loro medesimi titoli di pegno immobiliare, o su altri loro crediti senza che si renda necessario uno speciale contratto o la consegna dei titoli costituiti in pegno. Esse costituiscono per la Svizzera un istituto nuovo, assai sviluppato in Germania. Hanno il compito di facilitare la ricerca del denaro agli istituti di credito ipotecario. Il creditore non può dare la disdetta di queste obbligazioni.

E) — TITOLI DI PRESTITO CON GARANZIA IMMOBILIARE

Questo istituto si trova già in alcuni Cantoni prima del 1812 e ad eccezione di Ginevra e Vaud non era soggetto ad una speciale legislazione. Da rilevarsi il carattere pubblico del prestito; al debitore poco importa se una persona piuttosto di un'altra sia creditrice.

L'emissione di prestiti in Isvizzera non è soggetta a nessuna limitazione. Vari sono i modi di emissione:

1. direttamente da parte del debitore;

---

(1) Bolla: La costituzione in pegno di crediti.

2. a mezzo di una terza persona o ente che mette in circolazione il titolo o a mezzo di sottoscrizione o a mezzo di vendita libera. Questa terza persona può figurare nel titolo quale debitrice al posto del vero debitore, il quale non ha alcuna relazione coi creditori del prestito.

Perchè questo prestito sia possibile è necessario:

1. la costituzione di un'ipoteca o di una cartella ipotecaria per l'intero prestito, con designazione di un rappresentante dei creditori o del debitore;
2. la costituzione di un pegno immobiliare per l'intero prestito a favore del terzo emittente e la costituzione di un diritto di pegno sul titolo ipotecario complessivo a favore dei creditori delle obbligazioni;
3. la costituzione di un diritto di pegno immobiliare su di un titolo di pegno intestato ad un fondo di proprietà del debitore originario;
4. l'emissione di cartelle ipotecarie e rendite fondiarie in serie.

F) — DIRITTI REALI LIMITATI NELLA LEGGE FEDERALE E. F. DEL 1889

L'art. 41 della stessa stabilisce che « per i crediti garantiti da pegno (mobiliare od immobiliare, art. 47) si prosegue in via di realizzazione del pegno ».

Per gli interessi e le annualità di un credito garantito da ipoteca si può procedere a scelta del creditore, in via di realizzazione del pegno, oppure secondo la persona del debitore, in via di pignoramento o di fallimento.

Le rendite vitalizie dichiarate non pignorabili in conformità dell'art. 519/2 del CO sono a sensi dell'art. 92/7 EF escluse dal pignoramento, e cioè quando la rendita vitalizia viene costituita a titolo gratuito, se così venne stabilito da chi la costituì.

L'Ufficio di EF può impossessarsi anche di cose sulle quali un terzo abbia un diritto di pegno. Ove non vengano realizzate, gli saranno restituite (art. 98/4).

Il pignoramento di un fondo limita la facoltà di disporre e viene comunicato dal funzionario escutente all'ufficio del RF con l'indicazione della somma per la quale è fatto il suo pignoramento, perchè ne prenda annotazione nel registro (art. 101/I).

Il pignoramento di un immobile comprende anche i frutti e gli altri redditi ed avviene senza pregiudizio dei diritti spettanti a creditori con pegno immobiliare (art. 102/2).

Quando una cosa che si trova in possesso del debitore venga indicata dallo stesso come pegno di un terzo o sia da un terzo rivendicata a titolo di pegno, l'ufficio ne fa menzione nel verbale di pignoramento (art. 106).

Quando un fondo sia stato gravato da una servitù o da un onere fondiario, senza il consenso del creditore pignoratizio anteriore, questi può pretendere che il fondo sia messo agli incanti con o senza menzione del nuovo aggravio. Se il prezzo offerto per il fondo con il nuovo aggravio, non basta per soddisfare il creditore, e se la vendita senza l'aggravio permette di conseguire un prezzo maggiore, il creditore ha il diritto di chiederne la cancellazione al RF. Se soddisfatto il creditore, rimane un residuo del ricavo, questo è attribuito in primo luogo quale indennità all'avente diritto del nuovo aggravio, fino a concorrenza del suo valore di stima (art. 141/3). I crediti garantiti da pegno vengono soddisfatti in precedenza con la somma ricavata dalla realizzazione del pegno (art. 219).

I crediti risultanti dai RF ed ipotecari anche se non insinuati sono ammessi con gli interessi in corso al passivo del fallimento (art. 246).

---

§ 5. Il registro fondiario nella legislazione svizzera

Come ebbimo occasione di accennare più sopra, prima dell'entrata in vigore del CCS i Cantoni svizzeri conoscevano *tre sistemi di pubblicità:*

1. Il sistema per cui il contratto conchiuso fra le parti veniva omologato da un'autorità a ciò designata, omologazione che richiedeva l'esame della validità del contratto stesso in ogni suo punto, seguìta da trascrizione in appositi registri (Fertigung). Quanto veniva protocollato in appositi libri dava diritto al rilascio di un certificato comprovante l'acquisto del diritto reale. Questa trascrizione aveva un valore ristretto ma serviva tuttavia a provare che, ed entro quali limiti, un dato negozio era avvenuto .

Questo fatto dell'omologazione da parte dell'autorità si mantenne particolarmente a S. Gallo e nei due Appenzello, e per le permute a Berna, Basilea-Campagna e Lucerna. Si ridusse al rilascio di un certificato in Basilea-Campagna, Berna, Lucerna e nei Cantoni primitivi, mentre la sola iscrizione nei registri ebbe maggiore importanza a Zurigo, Sciaffusa, Turgovia, Argovia e Zugo.

Soletta combinava questo sistema a quello del registro fondiario. Nell'una e nell'altra forma questo atto è « conditio sine qua non » alla costituzione del diritto. Prima non vi è che un vincolo obbligatorio fra le parti; esso perfeziona il contratto, come la tradizione a riguardo delle cose mobili nel diritto comune.

A S. Gallo e Basilea Campagna subentra l'obbligatorietà fra le parti, solo col realizzarsi di questa forma.

2. Il diritto francese e le sue imitazioni richiedono per la validità del contratto il rispetto di certe formalità, soddisfatte le quali il contratto è perfetto ed il diritto reale trasferito ed acquisito. A ciò aggiungasi l'iscrizione in pubblici registri, iscrizione però che non ha nessun effetto sul diritto materiale e particolarmente riguardo alla esistenza del diritto, ma solo quale formalità amministrativa per provare l'acquisto di un diritto di fronte ai terzi. L'ufficiale dei registri non esamina la validità del negozio giuridico da iscriversi. Prima dell'iscrizione vi è un diritto reale

obbligatorio perfetto fra le parti, ma non di fronte ai terzi. Questa iscrizione non lede in nessun modo il diritto materiale.

Fecero capo a questo sistema dei registri o di iscrizione e trascrizione (*enregistrement*) il Giura bernese, Ginevra, Friborgo, Neuchâtel, il Vallese. Il Ticino richiedeva per il trapasso di proprietà di uno stabile, un atto pubblico, ma non l'iscrizione. Per contro dovevano essere iscritte nei registri ipotecari, le ipoteche e l'iscrizione aveva effetto per 15 anni, dopo i quali andava rinnovata.

3. Solo il *sistema del RF* dà i veri principî di pubblicità che trovammo qua e là disseminati negli altri sistemi: questo RF si presenta quale uno stato civile delle proprietà fondiarie, indicante la loro estensione ed i diritti reali ad essa connessi.

Un simile RF collegato al Catasto come già a Ginevra, si formò poi nei Grigioni, Glarona, i due Unterwalden, Svitto, ed in forma più precisa a Soletta, Basilea-Città e Vaud.

Il diritto reale valido di fronte ai terzi, veniva costituito coll'iscrizione, mentre prima di essa il suo carattere obbligatorio era limitato alle parti.

* * *

All'epoca della presentazione del progetto di CCS all'Assemblea federale, solo i Cantoni di Soletta, Vaud e Basilea-Città conoscevano un RF, quasi per tutto uguale a quello contemplato nel progetto stesso. Questo valga a far meglio comprendere l'importanza dell'innovazione recata dal CCS, che veniva a mutare la situazione di fatto di 22 su 25 Cantoni.

Scopo del RF è quello di apportare una più sicura costituzione dei diritti reali che nascono con l'iscrizione, una più efficace pubblicità ed una maggiore mobilità di questi diritti reali.

L'autorità del RF è grande: essa si basa sul principio della iscrizione obbligatoria e su quello della fede pubblica dovuta all'iscrizione.

L'effetto costitutivo dell'iscrizione non è però assoluto: l'erede acquista la successione dalla morte del « de cijus » e non a partire dall'iscrizione. Ma pur essendo proprietario, egli non potrà disporre dell'immobile che dopo avvenuto il trapasso al RF (CCS art. 656).

Il CCS parte dal presupposto che il RF sia già istituito in ogni Cantone. Ma il TF pur lasciando ai Cantoni il compito di adattarsi

ai principî del diritto federale, detta alcune norme per il periodo transitorio. Qualora i registri esistenti lo permettano, potranno venir adattati, in caso contrario si dovrà cominciare a farli secondo il CCS.

I RF si fanno per circondari, debbono essere pubblici e da tenersi da parte di funzionari ed impiegati, per la gestione dei quali è responsabile il Cantone, al quale incombe l'obbligo dell'organizzazione degli uffici.

Il RF consiste nel libro mastro cogli atti che lo completano, nella mappa catastale, nel sommarione, nei documenti giustificativi, nella descrizione degli immobili e nel libro giornale.

I diritti reali nascono coll'iscrizione nel libro mastro. Ogni fondo vi è intavolato con un foglio ed un numero proprio, su questo foglio vi sono rubriche speciali dove sono iscritti: la proprietà, le servitù e gli oneri fondiari a favore od a carico del fondo ed i diritti di pegno gravanti il fondo.

Col consenso del proprietario possono essere intavolati, in un medesimo foglio, più fondi anche se non contigui.

L'iscrizione ha luogo solo su richiesta degli interessati ed avviene nel libro giornale. L'ufficiale dei registri deve esaminare se vennero adempiute le prescrizioni di legge.

All'iscrizione o meno nel RF sono collegati numerosi effetti reali.

L'obbligo dell'iscrizione viene dal CCS alleggerito a mezzo di una serie di acquisti di diritti senza iscrizione (art. 662-656/II) malgrado che vi sia una costrizione indiretta a questa iscrizione, non essendo permesso di disporre sopra un diritto non iscritto. Oltre all'iscrizione dei diritti reali il CCS prevede pure che nel RF figurino altri rapporti giuridici, di importanza per gli immobili e questa iscrizione si chiama *annotazione.*

Vanno annotati:

a) singoli diritti personali (1) (CCS art. 814/III - 619 - 959 - 983, CO art. 247);

b) restrizioni della facoltà di disporre (art. 960);

c) iscrizioni a sicurezza di asserti diritti reali (art. 961/1).

Queste iscrizioni a sicurezza di asserti diritti reali hanno luogo o per consenso delle parti o per ordine del giudice e fanno sì che

(1) Pfeiffer: Die Vormerkung pers. Rechte.

il diritto divenga efficace dal momento dell'iscrizione, per il caso in cui venga posteriormente confermato.

Fra i singoli diritti personali abbiamo: la partecipazione agli utili da parte dei coeredi, il diritto di compera e di ricupero, il patto di riversione fra donatore e donatario, i casi di prelazione, di promessa di vendita, di affitto o di pigione.

Le restrizioni delle facoltà di disporre possono essere annotate per singoli fondi:

1. in virtù di un ordine dell'autorità a garanzia di pretese contestate od esecutive;
2. per effetto di un pignoramento o di una dichiarazione di fallimento o di una moratoria;
3. in virtù di un rapporto giuridico, per il quale l'annotazione è espressamente prevista, come nei casi di asili di famiglia e di sostituzioni fidecommissarie.

A completare le disposizioni contenute nel CCS vennero poi le leggi cantonali di complemento ed il regolamento federale per il RF del 22 febbraio 1910, tuttora in vigore.

Ci esimiamo qui dal farne un particolareggiato esame, quale figurava nella prima bozza di questo studio, avendone incorporato i punti essenziali nella « parte speciale » che segue.

PARTE SPECIALE

§ 1. I diritti reali limitati nei C. C. tic. del 1837 e del 1882

« E' evidente che per formare una legge comune non era pos-
« sibile dare vittoria ad una consuetudine distrettuale sopra un'al-
« tra; e d'altra parte i ricordi antichi statutari che potevano for-
« nire un fondamento comune erano invece quelli proprio da eli-
« minarsi e da porre in eterno oblio di una giustizia passata.
« Ragionevole che si dovesse attingere ad un codice sopra tutti gli
« altri sovrano; reputato il più mirabile portato di un secolo e di
« una gloria cesarea; nato sulla distruzione dei privilegi, dopo la
« proclamazione rivoluzionaria dei diritti dell'uomo, frutto di studi
« di giureconsulti magni e della direzione costante e diretta del
« genio napoleonico. E così fece la commissione compilatrice del
« 1837, composta da Corrado Molo, Antonio Albrizzi, Francesco
« Rossi, Stefano Pagnamenta, membri del Consiglio di Stato, tutti
« avvocati, con la commissione di 15 membri scelta e l'esame del
« progetto del Gran Consiglio, sotto la direzione del Presidente
« avv. Domenico Galli » (1).

Ma col codice napoleonico servirono pure il codice parmense e a volte anche quello austriaco.

A) — IL CODICE CIVILE TICINESE DEL 1837

tratta nel suo libro II dei diritti sulle cose e cioè nel titolo V delle servitù personali, nel titolo VI delle servitù reali, e solo nel libro III titolo I cap. 2 del pegno, cap. 3 dell'ipoteca, cap. 4 del registro delle ipoteche, cap. 5 dei privilegi e cap. 6 dei modi di estinzione dei privilegi e delle ipoteche.

Le servitù personali trattate sono: l'usufrutto ed il diritto d'uso e d'abitazione.

« *L'usufrutto* è il diritto di godere della cosa di cui la pro-
« prietà appartiene ad un altro, coll'obbligo di conservarne la so-
« stanza » (art. 183).

---

(1) Pedroni, pag. 99.

L' usufrutto è stabilito dalla legge o dalla volontà dell'uomo. All'usufruttuario appartengono i frutti naturali, industriali e civili della cosa di cui ha l'usufrutto. Se esso si estende a dei mobili, al momento della restituzione l'usufruttuario non è tenuto ad indennizzare un eventuale deterioramento, se lo stesso non fu doloso o colpevole.

Le cose che si consumano vanno rese in uguale quantità e qualità. E' ammessa la cessione dell'esercizio del diritto d' usufrutto. E' previsto pure l'inventario dei beni ed anche la cauzione da parte dell'usufruttuario, tolti alcuni casi particolari (art. 200 § 1 - 201 per liberazione da parte del Tribunale).

« L'usufrutto si estingue colla morte civile o naturale dell'usu-
« fruttuario, collo spirare del termine pel quale fu stabilito, colla
« consolidazione ossia riunione nella stessa persona delle due qua-
« lità di usufruttuario e di proprietario, col non usarne pel corso
« di trent'anni, col totale deperimento della cosa sulla quale fu
« costituito l'usufrutto » (art. 211).

L'usufrutto a stabilimenti o corporazioni col consenso della legge dura non oltre i trent'anni ed in ogni caso non può superare i cento.

Le servitù d'uso e d'abitazione sono regolate allo stesso modo dell'usufrutto, ma non possono essere nè cedute nè locate.

La servitù reale è un diritto stabilito per utilità di un fondo sopra un fondo altrui, all'effetto di usare del medesimo e di impedire che il proprietario ne usi liberamente (art. 221).

Il CCt 1837 fa derivare il diritto di servitù o dalla situazione naturale dei luoghi o dalle obbligazioni imposte dalla legge o dal fatto dell'uomo, e queste altro non sono che le attuali restrizioni della proprietà per diritto di vicinanza, che il CCS non considera più quali servitù.

« Le servitù stabilite per il fatto dell'uomo si stabiliscono o
« in forza di un titolo o mediante il possesso » (art. 274).

Il CCt 1837 segue il Codice napoleonico distinguendo le servitù in continue o discontinue, apparenti o non apparenti.

E vi aggiunge di proprio la distinzione in affermative o negative.

Continue quelle il cui esercizio è o può essere continuo, indipendentemente dal fatto dell'uomo, discontinue quelle che richiedono un fatto attuale dell'uomo per essere esercitate.

Apparenti quelle che si manifestano con opere esteriori, non apparenti quelle che non hanno segni visibili della loro esistenza. Negative quelle che consistono nel diritto di impedire al proprietario l'uso libero del fondo serviente, affermative quelle consistenti nel diritto di usare del fondo serviente.

Le servitù si estinguono con la confusione dei due fondi in un medesimo proprietario o col non uso per 30 anni.

« *Il contratto di pegno* è quello con cui il debitore dà al suo « creditore una cosa mobile o un titolo di credito per sicurezza di « ciò che gli è dovuto » (art. 1131).

Questo pegno dà un privilegio sugli altri creditori, ammesso che sia contenuto in una dichiarazione notarile.

Se il debitore entro 10 giorni dalla scadenza non effettua il pagamento della somma corrispondente al pegno, il creditore potrà procedere alla vendita dello stesso, così che si esclude il diritto di appropriarsi senz'altro dell'oggetto pignorato. Il pegno è indivisibile nonostante la divisibilità del debito.

1. « L'ipoteca è un diritto reale costituito sopra beni stabili « vincolati pel soddisfacimento di una obbligazione » (art. 1142).

Essa è indivisibile e collegata ai fondi gravati.

La legislazione ticinese conosce tre tipi di ipoteca: *Legale - Giudiziale* e *Convenzionale.*

Essa si distingue inoltre in *generale,* cioè sui beni presenti e futuri, e *speciale,* cioè sopra dati beni presenti.

E' accordata un'ipoteca legale generale: alle donne maritate sopra i beni dei mariti per la dote, la controdote e per l'esecuzione delle convenzioni matrimoniali; allo Stato, ai Comuni ed alle Corporazioni sopra i beni degli esattori ed amministratori obbligati a rendere conto.

I creditori del defunto, i legatari, i coeredi, il venditore per lo stabile venduto, quelli che hanno somministrato denaro per l'acquisto dello stabile, gli artigiani ed impresari hanno una ipoteca legale speciale, che troviamo pure nel CCS (Vedi Introduzione § 4 CCS art. 837 - 841).

2. Indipendentemente dall' ipoteca la legge accorda « *un privilegio ad alcuni crediti speciali* » (Art. 1171) e questo privilegio è un diritto che la natura del credito accorda ad un creditore.

L'art. 1178 elenca poi i crediti privilegiati sulla generalità dei beni:

a) le spese giudiziali;

b) le spese funerarie;

c) le spese di ultima infermità;

d) i salari delle persone di servizio per l'anno scaduto e per l'anno corrente;

f) le somministrazioni d'alimenti.

« I privilegi speciali non classificati prima dei privilegi gene-« rali sopra gli oggetti sui quali è costituito il privilegio ».

I privilegi e le ipoteche si estinguono collo scioglimento dell'obbligazione principale, colla rinuncia espressa del creditore all'ipoteca od al privilegio, coll'adempimento delle formalità e condizioni prescritte ai terzi possessori per rendere liberi i beni da essi acquistati ed infine colla prescrizione o colle grida.

Nel titolo XXIV e XXIX del libro II si parla di due istituti che non troviamo in molte altre legislazioni: il censo e l'anticresi.

3. Il *censo* è la rendita annuale perpetua stabilita dal proprietario sopra un determinato stabile. Questa rendita è redimibile a favore di un terzo in corrispettivo di una somma ricevuta in denaro e non può eccedere il cinque per cento.

Lo stabile interessato deve essere libero da ogni onere e capace di sopportare questo che gli viene imposto. Il censo si costituisce per atto pubblico.

Fra il censo e la « Gült » del diritto tedesco vi sono molti punti di contatto, tanto che la legge transitoria stabilisce che il censo sia da tramutarsi in redita fondiaria coll'introduzione del CCS.

4. *L'anticresi* è un contratto mediante il quale il creditore acquista la facoltà di fare suoi i frutti degli immobili del suo debitore, a condizione di computarli annualmente a sconto degli interessi, se gli sono dovuti, ed in seguito a sconto del capitale a suo credito.

Particolarità del Codice Civile Ticinese è l'art. 1100 per il quale l'immobile può essere dato in anticresi da un terzo per il debitore e l'art. 1101 che statuisce l'indivisibilità dell'anticresi, malgrado la divisibilità del debito tra gli eredi sia del debitore, sia del creditore.

B) — IL CODICE CIVILE TICINESE DEL 1882

è di maggiore interesse per noi. La legislazione ticinese, allontanandosi da quella francese, dà una particolare posizione al diritto delle obbligazioni, così da formare un complesso molto più ampio di quanto non sia il II libro del Codice Civile francese (Des bien et des différentes modifications de la propriété).

Sentiamo in questa nuova opera l'influenza del Codice Civile italiano del 1865.

Il libro II del Codice Civile ticinese 1882 tratta dei diritti sulle cose (servitù personali e reali) ed il libro V contiene le disposizioni comuni ai diritti delle persone ed ai diritti sulle cose (garanzia dei diritti e delle obbligazioni ovvero pegno ed ipoteca).

Il Codice Civile ticinese non distingue le cose corporali dalle incorporali, ma dà una sola definizione. Tutte le cose suscettibili di dominio chiamansi beni: essi sono mobili ed immobili (art. 209).

Le restrizioni generate dal *diritto di vicinanza,* analoghe alle servitù prediali, si formano o per legge o per contratto e sono di diritto privato.

Alcune legislazioni, tra cui la francese, considerano queste limitazioni come servitù legali. Il Codice Civile ticinese assume il medesimo principio nell'art. 285 in cui, parlando del diritto di servitù esso ne dichiara la provenienza o dalla situazione naturale dei luoghi o dalle obbligazioni imposte dalla legge o dal fatto dell'uomo. CCt Art. 286 - 337.

Il libro II, titolo V tratta delle servitù personali.

Del gruppo del CCfr, solo il CCt riunisce l'usufrutto, l'uso ed il diritto di abitazione sotto il titolo « *servitù personali* » le quali si costituiscono come già nel CCt 1837.

L'usufrutto può costituirsi sopra qualunque specie di beni mobili ed immobili, anche sotto condizioni e per un tempo determinato; esso è stabilito o dalla legge o dalla volontà dell'uomo. (Art. 247).

L'art. 272 statuisce che l'usufruttuario non può imporre nè permettere che si gravi con servitù il fondo soggetto ad usufrutto, ed è tenuto, sotto pena del risarcimento dei danni, di notificare al proprietario tutti i fatti che da altri si tentassero a pregiudizio della proprietà.

Disposizione particolare è la stima dei semoventi nell' inventario, richiesta dall'art. 262 in luogo della sola elencazione.

I diritti d'uso e di abitazione vengono trattati in modo quasi identico al trattamento fatto loro dal CCfr.

Il titolo VI del libro II del CCt 1882 tratta delle *servitù reali,* continuando a sussistere i differenti tipi di servitù del CCt 1837.

Le servitù apparenti ed affermative si acquistano o in forza di un titolo o mediante il possesso pacifico per un dato numero di anni (341), le servitù negative e quelle affermative non apparenti solo con un titolo scritto.

Il diritto ticinese non conosce la costituzione di servitù per sentenza del giudice, mentre l'ammette per contratto semplice, senza alcuna prescrizione di forma.

Per costituire una servitù basta un titolo, non occorre l'adempimento e l'osservazione di speciali formalità.

Dalla legislazione francese sono passate in quella ticinese pure le varie cause di estinzione di una servitù: la riunione in una sola persona della proprietà dei fondi dominante e serviente, il non uso per trent'anni.

Il gruppo del CCfr e quello bernese trattano il *pegno* in un libro speciale, entro il quale poi distinguono il pegno immobiliare dal pegno mobiliare.

Abbiamo due generi di pegno mobiliare: con e senza possesso per il creditore dell'oggetto gravato da pegno.

Nel diritto moderno la prima forma è quella che si è maggiormente sviluppata e la seconda tende a scomparire.

Il diritto di *pegno mobiliare* fu regolato in modo assai esauriente dal CO 1881, così che possiamo passare al *pegno immobiliare* entrando in un campo in cui il lavorio di legislazione nei Cantoni durante l'ultimo secolo, fu assai vasto. Come vedemmo già nel § 3 dell' Introduzione, il Ticino è uno di quei Cantoni, che per regolare il pegno immobiliare, presero a base l'ipoteca di diritto francese, ignorando la rendita fondiaria, con uno sviluppo sempre maggiore del principio della pubblicità.

Il CCt *tratta dell' ipoteca* negli articoli 854-905 sostituiti poi dalla legge ipotecaria 21 Ottobre 1891. (1)

---

(1) Su questa legge vedi pure il § seguente.

L'ipoteca viene regolata nel Cap. I, tit. I. L. V. del CCt 1882.

Tre sono i tipi di ipoteca: legale, giudiziale e convenzionale.

Istituto caratteristico quello dell'ipoteca giudiziale, sconosciuto a Vaud e Vallese, abolito a Ginevra e nel Giura bernese protestante, in forza della quale ogni sentenza portante condanna al pagamento di una somma o all'adempimento di un'obbligazione che possa risolversi nel risarcimento di danni, crea un' ipoteca sui beni del debitore ed a favore di colui che ha ottenuto la sentenza stessa.

L'ipoteca convenzionale può costituirsi per atto pubblico o per scrittura privata e per la sua validità deve contenere nell'atto costitutivo una designazione della natura e della situazione di ogni immobile del debitore, sul quale egli consente che il creditore costituisca un'ipoteca.

Il grado dell'ipoteca dipende dal giorno della sua iscrizione.

L'ipoteca si estingue: coll'estinguersi dell'obbligazione, colla distruzione dell'immobile gravato, colla rinuncia del creditore, col pagamento dell'intero prezzo, col verificarsi della condizione risolutiva che vi fu apposta.

Il Codice Civile ticinese conosce esso pure, come il suo predecessore, i *contratti di censo e di livello* e *l'anticresi* la quale ultima sussistendo ancora nel Vallese, era stata abolita a Friborgo, Vaud e Neuchâtel.

Il contratto di livello, detto pure enfiteusi, codificato nel libro IV, titolo IX del Codice Civile ticinese 1882 è quel contratto per cui « il proprietario di un bene stabile ne accorda ad un terzo l'utile dominio per un determinato canone annuo in ricognizione del diretto dominio ». Art. 824.

Questo contratto può essere o perpetuo o a tempo determinato e si estingue nei medesimi modi dell'usufrutto, oltre che per il mancato pagamento del canone da parte dell'enfiteuta per un periodo di tre anni consecutivi.

C) — I DIRITTI REALI LIMITATI COLL' INTRODUZIONE DEL C. C. S.

Nelle pagine precedenti esaminammo i diritti reali limitati delle codificazioni ticinesi, ma a questo punto una domanda ci si presenta spontanea: che avvenne di questi diritti coll'introduzione del CCS?

I principali istituti che trattammo sono:

a) l'usufrutto;
b) il diritto d'uso;
c) il diritto di abitazione;
d) le servitù reali;
e) l'ipoteca;
f) i privilegi;
g) il censo;
h) l'anticresi;
i) il contratto di livello.

L'usufrutto, il diritto d'uso ed il diritto di abitazione sono conosciuti in forma pressochè uguale dal Codice Civile Svizzero; va notato però che secondo (1) il vecchio diritto ticinese le parti potevano stipulare la cedibilità di un diritto d'uso e d'abitazione. Tale diritto costituito sotto l'impero della legge cantonale anteriore al Codice Civile Svizzero è opponibile ai terzi di buona fede, anche se non fu iscritto al RFP.

Le servitù reali vi occupano il medesimo posto, tuttavia il Codice Civile Svizzero non tratta quali servitù quelle derivanti dalla situazione naturale dei luoghi o dalle obbligazioni imposte dalla legge e che vengono assorbiti dalle restrizioni della proprietà.

L'istituto più importante è l'ipoteca.

Il prof. Huber, redattore del Codice Civile Svizzero inviava un questionario ai Cantoni perchè esprimessero i loro desiderata ed il loro modo di vedere a riguardo del diritto ipotecario.

Il 30 Marzo 1894 il Dipartimento di Giustizia del Cantone Ticino rispondeva (2) al questionario Huber con una chiara sintesi della situazione.

Huber chiedeva se non fosse da introdursi nel diritto ipotecario contemporaneamente all'antica figura di diritto francese, quella di diritto germanico moderno, della costituzione di un onere sopra un determinato fondo e risultante da una lettera di credito in modo da abbandonare pur senza un esplicito riconoscimento la ipoteca generale del diritto romano.

Il Dipartimento di Giustizia del Cantone Ticino scriveva adunque: « L'ipoteca speciale ed iscritta secondo il diritto fran-

---

(1) RGP 1924 pag. 683.
(2) Erläuterungen zum Vorentwurf zum Z. G. B. II. Ausg. Band II

« cese ed italiano, non può funzionare bene senza un catasto de-
« scrittivo e figurativo, il quale contenga l'esatta descrizione di
« fatto e di diritto di ciascun fondo. Se questo catasto si deve fare
« solo per quelle parti del paese dove le condizioni naturali e giu-
« ridiche del suolo lo comportano, ne verrà per logica conseguenza
« l'adattamento dei due diritti ipotecari: uno per i terreni censiti,
« l'altro per i terreni non soggetti a catasto ».

« La lettera di rendita prospettata dal questionario Huber, è
« anche per il Ticino l'ideale del sistema ipotecario per i fabbricati
« urbani e per i terreni da fattoria, ma volendosi invece applicare
« gli ultimi perfezionamenti del sistema ipotecario a tutti i terreni
« indistintamente si andrà incontro ad insormontabili difficoltà di
« tre categorie. E cioè a *difficoltà finanziarie,* non essendo i Co-
« muni (da noi per lo più così piccoli) in grado di fare i censimenti,
« nè il Cantone di sovvenirli; *a difficoltà politiche* per l'enorme
« impopolarità che tale misura susciterebbe nelle regioni monta-
« ne; a *difficoltà giuridiche* (e qui sta il peggio) per la difficilis-
« sima definizione dei rapporti di diritto fra privati e corpora-
« zioni, anzi per la quasi impossibilità di qualificare come pro-
« prietà o servitù o con altra figura del jus comune i modi di go-
« dimento di certi terreni elevati.

« E tutto ciò poi col solo risultato pratico di fare opera pres-
« sochè inutile a quei terreni, e di ritardare forse di una ventina
« d'anni la realizzazione delle riforme, precisamente là dove que-
« ste sarebbero tanto urgenti ».

« Un altro incalcolabile vantaggio del sistema di applica-
« zione di diritti regionali nel dominio immobiliare, da noi pro-
« posto, è quello di permettere una graduale evoluzione dello
« stato di diritto che s'intende di riformare. Applicato che siasi
« il censimento, con le sue conseguenze circa l'ipoteca ed il re-
« gistro, a date regioni, l'iniziativa privata provvederà da sola
« ad estendere questo beneficio ai terreni che in progresso di
« tempo se ne manifestassero suscettivi. La legge potrebbe fa-
« vorire l'iniziativa privata a determinate condizioni, e non resta
« escluso che col tempo tutti i terreni vengano a trovarsi poco
« a poco sotto il regime del diritto nuovo.

« Che se ciò non s'avverasse, si avrebbe allora appunto in
« questo la prova decisiva dell'asserto fatto che il diritto nuovo
« non conviene a questi terreni i cui proprietari non si saranno
« assoggettati.

« Ma quale diritto ipotecario applicherassi allora ai terreni « non censiti? La risposta più naturale ci sembra dover essere « questa, che ogni Cantone conservi in argomento le sue vecchie « istituzioni, perocchè, lo ripetiamo, qui si tratta di regioni le « quali vogliono essere considerate e regolate con criteri essen- « zialmente conservatrici. Per ciò che riguarda in ispecie il Can- « tone Ticino, si dovrebbe dunque ritornare all'ipoteca generale, « quale era ancora prevista nella legislazione del 1882.

« Nè tale ritorno costituirà un regresso, perchè — nel « fatto — si è rimasto e si rimarrà forse ognora, riguardo ai ter- « reni montani, in quello stato di cose... anche malgrado tutte le « parvenze d'applicazione delle nuove discipline di legge, nella « specializzazione delle ipoteche ».

Il legislatore federale tuttavia si attenne ai principii di Huber e così l'ipoteca generale, permessa nella legislazione ticinese anche se costituita convenzionalmente, dovette cedere al trionfante principio della specializzazione.

Anche in punto alla misurazione catastale, la questione fu risolta non secondo i desiderata ticinesi, ma ordinando la regola generale della misurazione del territorio della Confederazione. Ci troviamo così oggi dinnanzi alle difficoltà già previste dal Dipartimento di Giustizia nel 1894 e particolare rilievo assunsero le giuridiche, come rileveremo più avanti, e le finanziarie, superando sovente le spese di misurazione il valore del terreno.

L'ipoteca legale dell'art. 836 CCS è una delle forme conosciute pure dal diritto ticinese, trattandosi di crediti di diritto pubblico.

Dalle altre ipoteche legali dell'art. 7 L. I. 1891 è abolita quella della donna maritata sui beni del marito, sostituita dal privilegio di cui agli art. 210 e 211 CCS; quella dei pupilli sui beni del tutore, sostituita dalla responsabilità degli organi di tutela, art. 426, 430 CCS e quella del somministratore del denaro per l'acquisto di un fondo.

Rimangono le ipoteche legali al venditore sopra il fondo venduto, per il pagamento del prezzo, per i crediti derivanti dalla divisione fra coeredi o membri di una divisione, sopra i fondi che spettavano alla comunione, alle quali è da aggiungersi l'ipoteca legale degli artigiani ed imprenditori per il pagamento di lavori od opere compiute.

La LAC mantiene inoltre l'ipoteca legale a favore dei consorzi. Art. 183.

Con l'introduzione del CCS i titoli di *censo* vennero convertiti entro cinque anni in rendita fondiaria, la quale rendita fondiaria non è soggetta alla limitazione del valore del pegno.

L'anticresi viene abolita essa pure nel CCS e sostituita dall'usufrutto, al quale essa maggiormente si avvicina.

Il contratto di livello venne considerato quale una locazione col diritto reale.

La LAC articolo 22 permette la costituzione per brevetto degli *oneri fondiari* ed il *contratto di pegno immobiliare.* La medesima legge art. 175 stabilisce che di regola i beni del demanio pubblico dei Comuni, Patriziati ed altre corporazioni di diritto pubblico, non sono soggetti ad ipoteca.

Eccezionalmente l'ipoteca può essere acconsentita dal Consiglio di Stato nell'interesse dell'ente pubblico, quando cioè sia per provvedere i fondi per la costruzione, ampliamento e miglioramento dei beni ipotecati.

Sono beni del demanio pubblico quelli vincolati ad un servizio pubblico obbligatorio per il Comune, patriziato o corporazione, come le case scolastiche od un'opera di beneficenza pubblica, come gli Ospedali.

L'art. 175 dice che il Consiglio di Stato può autorizzare il Comune od il Patriziato ad istanza della Municipalità od Amministrazione, a contrarre mutuo ed a costituire in pegno gli immobili del patrimonio privato dell'ente, ancorchè non consentiti dai due terzi dei presenti all'assemblea, quando la risoluzione sia stata approvata dalla maggioranza assoluta e risulti d'altronde che l'operazione stessa è consigliabile nell'interesse dell'ente e finanziariamente giustificata.

La LAC apparsa nel nuovo testo il 14 Gennaio 1925, riconosce all'art. 183 le seguenti *ipoteche legali senza obbligo di iscrizione:*

1. *Allo Stato :*

a) sopra tutti e singoli gli immobili che il contribuente possiede nel Cantone, per il pagamento di tutte le imposte sulla sostanza mobile ed immobile e sulla rendita dell'anno in corso al momento della dichiarazione di fallimento o della presentazione della domanda di realizzazione, nonchè dei due anni pre-

cedenti e dei successivi, sino alla chiusura del fallimento o dell'esecuzione;

b) sopra tutti gli immobili dell'eredità, situati nello stato, per il pagamento delle tasse di successione.

2. *Ai Comuni* sopra tutti gli immobili del contribuente posti nel Comune per il pagamento delle imposte comunali, come alla lettera a) del numero precedente.

3. *Ai Consorzi* di arginatura, miglioramento del suolo, raggruppamento di terreni e simili per i rispettivi contributi sopra tutti i beni situati nel comprensorio.

Tutte queste ipoteche legali hanno il medesimo ordine e prevalgono agli altri pegni immobiliari.

§ 2. I registri fondiari ed ipotecari ticinesi precedentemente all'entrata in vigore del C. C. S.

A) — I REGISTRI FONDIARI

Dai documenti del periodo dei Baliaggi (XVIII sec.) risulta che già allora le imposte erano ripartite per estimo. Il frazionamento dei terreni coll'estimo non fu grande, perchè ogni singolo proprietario di una parte rimaneva solidalmente vincolato con i proprietari dell'altra parte al pagamento della taglia, cosi da originare gli interessi di uno degli eredi ad assumere tutta la eredità.

Da una pubblicazione del sig. A. Witzig (1) rileviamo come già nel 1529 fosse conosciuto il catasto a Lugano, dove nel 1849 si introdusse pure una mappa planimetrica.

Il 4 Maggio 1808 una legge ordinò che l'estimo fosse da pagarsi per fondi, cioè i fondi erano censiti nel comune nel quale si trovavano, indipendentemente dal fatto che il rispettivo proprietario avesse o non avesse domicilio in questo comune.

La maggior parte di questi catasti doveva essere descrittiva, sommaria e senza mappa, con uno scopo esclusivamente fiscale. Con legge del 13 Giugno 1845 lo Stato si preparò all'introduzione di una imposta cantonale e fece allestire delle mappe.

La legge del 1865 rese obbligatori i censimenti con mappe, ma un'ottantina di comuni non ossequiarono le prescrizioni di legge, per l'onere eccessivamente grave a loro carico.

Dalle iscrizioni in questi catasti e mappe non risultano nè gli oneri nè i diritti dei fondi.

Il catasto nel senso primitivo può esistere senza mappa, nel senso moderno esso è un registro dei proprietari con l'indicazione della loro proprietà, unitamente alla sua misura e stima e con riferimento ad una mappa topografica.

---

(1) Schw. Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht. Jahrg. 1923. Heft 5, Seite 193.

B) — I REGISTRI IPOTECARI

Nel § 5 dell'Introduzione, trattante del R. F. nel CCS, abbiamo accennato all'importanza dell'iscrizione e come questa sia divenuta colla moderna giurisprudenza la « conditio sine qua non » per la costituzione di una servitù o di un onere qualsiasi.

Differenti furono nel passato le forme di iscrizione e vedemmo pure quali i differenti sistemi.

La pubblicità delle ipoteche fu applicata dapprima in Francia e poi in tutti i paesi di diritto napoleonico allo scopo di evitare le frodi in danno dei terzi in buona fede, ai quali il venditore poteva cedere un fondo indicandolo libero da ipoteche o da servitù mentre esso non lo era, o che non era neppur suo.

I. — Il CCt 1837 istituente per la prima volta nel Ticino l'iscrizione, si allaccia al Codice napoleonico, ma l'obbligo dell'iscrizione è limitato alle ipoteche, bastando per il trapasso di proprietà la forma scritta.

Nel libro III, titolo I, cap. IV esso istituisce un registro delle ipoteche « a meglio assicurare le ragioni di credito ». Art. 1159.

L'ipoteca ottiene il suo effetto dal giorno della presentazione del titolo di credito, risultante da un attestato del conservatore delle ipoteche in calce al doppio della nota d'iscrizione, che rimane al creditore iscrivente.

Questa nota deve contenere :

nome, cognome e domicilio del creditore e del debitore, data e qualità dell'atto che viene notificato, somma del credito, descrizione dei beni se l'ipoteca è speciale ed avvertenza nel caso in cui sia generale. (Art. 1161).

Eccezion fatta per i casi in cui sia diversamente convenuto.

L'ipoteca s'intende nel diritto ticinese e fino al 1891 quale generale e cioè sui beni presenti e futuri. Sentiamo qui l'influsso del codice parmense ed estense, allacciantesi a quello romano, il quale codice parmense ed estense all'art. 2183 permette che l'ipoteca sia convenuta o generale sopra tutti i beni presenti nominativamente indicati, ovvero sopra uno o più stabili determinati. Il Codice napoleonico, quello per le Due Sicilie e quello italiano del 1865 partono dal principio che l'ipoteca convenzionale non possa costituirsi sui beni futuri.

Nel CCt 1837 il Registro è per distretto e le ipoteche vanno iscritte nel registro ipotecario del distretto dove sono situati i beni.

L'ipoteca legale viene modificata o dal Tribunale o dalla Municipalità.

Il rango si stabilisce a mezzo del numero d'ordine corrispondente al giorno ed all'ora dell'insinuazione. La cancellazione delle notifiche vien fatta o di comune accordo dalle parti o per sentenza passata in giudicato.

II. — Più esauriente è la *legge regolamentaria per la conservazione delle ipoteche del 16 Giugno 1840.*

Rimangono gli uffici delle ipoteche per distretto, cui fa capo un conservatore delle ipoteche, nominato dal Consiglio di Stato per due anni e sempre rieleggibile. In ogni ufficio vi sarà un « Registro delle iscrizioni delle ipoteche » i cui fogli saranno numerati e controfirmati dal segretario di Stato.

Per ottenere un'iscrizione bisogna presentare al conservatore la copia autentica dell'atto o l'originale che dà il diritto all'iscrizione dell'ipoteca, unitamente ad una « nota» con le generalità del creditore e del debitore ed indicante a quale forma di titolo si riferisca.

Il conservatore copia sul registro delle iscrizioni l'atto di domanda, sotto un numero progressivo. La cancellazione avviene per le medesime ragioni previste dal CCt 1837.

I titoli di credito anteriori all'entrata in vigore del C. C. vengono iscritti nel « Registro delle iscrizioni per le ipoteche anteriori al Codice » (art. 44).

I progetti Massa del 1855 e Ambrogio Bertoni del 1856, non accettati dal potere legislativo, contenevano principî relativi alla specializzazione delle iscrizioni ipotecarie, che più tardi assumerà tutta l'importanza che le spetta.

III. — Notevole è pure l'importanza della *legge sull'iscrizione dei privilegi e rinnovazione delle ipoteche del 6 giugno 1861* per la quale « l'ipoteca legale privilegiata produce il suo effetto verso i terzi dal giorno in cui fu acquisita per forza di legge, purchè venga iscritta nei pubblici registri, entro il termine fissato dalla legge » (art. 1) che è a seconda dei casi di 90 o di 180 giorni continui.

L'ipoteca iscritta si conserva colla rinnovazione nei pubblici registri che deve avvenire ogni 15 anni.

La rinnovazione avviene con la presentazione della nota della prima iscrizione, e titoli relativi, unitamente ad un'altra nuova nota in doppio ed attestante l'intenzione di rinnovare l'iscrizione.

Continuano invece a sussistere anche senza rinnovazione le iscrizioni fatte:

a) a favore delle mogli o loro aventi causa sui beni dei mariti loro coobbligati ed aventi causa, per la dote, contro dote e convenzioni matrimoniali, fino a sei mesi dopo sciolto il matrimonio;

b) a favore delle persone sotto curatela o patria potestà per gli effetti dell'amministrazione curatoria o patria, fino a sei mesi dopo cessata la curatela ed amministrazione patria.

IV. — Il 28 *Marzo 1862* venivano pubblicate delle *norme per la iscrizione e rinnovazione delle ipoteche.* Da esse deduciamo come nelle note di rinnovazione ipotecaria siano da indicarsi i subingressi avvenuti, contemplati nella legge 6 Giugno 1861, art. 8, e come occorra una speciale iscrizione sotto il numero progressivo oltre l'annotazione in margine all'anteriore iscrizione.

V. — *Un decreto del 27 Febbraio 1874* statuisce alcune variazioni alla legge ipotecaria del 1840.

In ogni ufficio viene istituito un registro sommario delle iscrizioni ipotecarie del quindicennio, con partite separate di ciascun iscritto, in modo che lo stato generale ed il valore totale delle iscrizioni di ciascun individuo appaia da questo sommarione, che potrà essere sottoposto a richiesta « alla oculare ispezione » degli interessati.

Fino a quest'epoca e malgrado che la legge parlasse di ipoteca convenzionale, il riconoscimento di debito poteva essere iscritto, anche se non portava la clausola della costituzione del pegno, essendo presunta la costituzione di una garanzia.

VI. — Il CCt 1882 fatto in occasione della promulgazione del nuovo codice federale delle obbbligazioni, contiene i tre tipi di ipoteca legale, giudiziale e convenzionale. L'ipoteca si rende pubblica mediante iscrizione nel registro dell'ufficio delle ipoteche del distretto ove si trovano i beni gravati.

La notifica deve contenere:

1. il nome, cognome, paternità e domicilio del creditore e del debitore;
2. la data e la natura del titolo che viene notificato;
3. l'ammontare della somma dovuta;
4. gli interessi che il credito produce;
5. l'indicazione dei beni quando trattasi di ipoteca speciale;
6. il domicilio che sarà eletto per parte del creditore inscrivente nel distretto in cui si trova l'ufficio ipotecario (articolo 867).

Se la somma notificata è maggiore a quella dovuta, la notifica sarà valida per quest'ultima (art. 873).

Le iscrizioni conservano l'ipoteca per quindici anni.

Come già nella legge del 1 Giugno 1861, anche nel CCt 1882 conservano il loro effetto legale le iscrizioni a favore della moglie sui beni dei mariti, a favore delle persone sotto curatela ed inoltre « a favore dello Stato e dei terzi aventi diritti sui beni specialmente ipotecati a garanzia dell'esercizio del notariato » (articolo 882, c).

L' iscrizione dell'ipoteca legale spettante alla moglie deve essere iscritta dal notaio entro 60 giorni dalla costituzione dell'atto. Essa può venir chiesta da chi ha costituito la dote ed anche dalla moglie senza bisogno di autorizzazione.

VII. — Una *legge regolamentare per la conservazione delle ipoteche del 18 Novembre 1882* stabilisce che in ogni ufficio delle ipoteche si devono tenere regolarmente tre principali registri:

a) registro delle iscrizioni;
b) indice delle iscrizioni;
c) registro dei certificati ipotecari.

Ogni notifica deve venir stesa in duplo su carta da bollo, con le indicazioni previste dall'art. 867 del CCt 1882.

Se la determinazione della somma non è fatta nel titolo costitutivo o dichiarativo del credito, nè in un atto posteriore, può farsi dal creditore medesimo sulla nota d'iscrizione ed in questo caso la notifica dovrà presentarsi in triplo.

Per ogni titolo di credito occorrerà una particolare domanda di iscrizione, anche se si tratta di più titoli a carico del medesimo debitore.

Effettuata l'iscrizione e la rinnovazione, il conservatore delle ipoteche restituisce i documenti unitamente al duplo della nota

presentata, in calce o a tergo della quale va annotata l'eseguita iscrizione con data e numero.

Presentandosi contemporaneamente due o più note a carico di uno stesso debitore, queste riceveranno uguale numero ed avranno uguale grado.

I conservatori delle ipoteche rilasciano dietro domanda in carta da bollo i certificati delle iscrizioni sussistenti o il certificato di non esistenza di iscrizioni ed i certificati comprovanti le cancellazioni e riduzioni eseguite sui loro registri.

Questa legge del 18 Novembre 1882 abroga le leggi 16 Giugno 1840, 6 Giugno 1861, parte della legge 27 Febbraio 1874, le norme del Marzo 1862 e la legge 3 Dicembre 1863.

VIII. — L'entrata in vigore della legge EF. con le sue esigenze sulla realizzazione del pegno, obbligò il Cantone alla specializzazione, obbligo rimasto più che altro teorico per l'impossibilità della sua applicazione, ed il Cantone si vide costretto a promulgare una nuova *legge ipotecaria* che reca la data del *21 Ottobre 1891.*

Oltre il 90 % delle iscrizioni nei registri riguardavano ipoteche generali sui beni presenti e futuri e questo non solo da noi, ma per es. anche in Italia (1).

Era perfino invalso l'abuso di iscrivere partite di conto corrente dei crediti commerciali, senza che vi fosse riconoscimento di debito, come da diversi provvedimenti che si riscontrano nella raccolta generale delle leggi dagli anni 1840 al 1865.

Con la legge ipotecaria del 1891, opera dell'on. Agostino Soldati, ora Giudice federale, si chiude l'epoca in cui il legislatore ticinese era solo a legiferare nel territorio del Cantone, per aprirne un'altra in cui l'influenza del legislatore federale comincia a farsi sentire sempre più intensamente.

Determinati i differenti tipi di ipoteca, la legge esamina le formalità ed i modi d'iscrizione della stessa.

Esplicitamente viene dichiarato: « L'ipoteca non produce effetto se non è resa pubblica mediante iscrizione all'ufficio delle ipoteche in cui si trovano i beni ipotecari » (art. 17-1).

---

(1) Al riguardo è interessante vedere quanto la Commissione di studio del C. C. it. 1865 riferiva all'allora ministro Vacca: « Durano ancora in gran parte d'Italia privilegi abusivi, ipoteche occulte e generali, non ultima cagione della impotenza dell'agricoltura, dello squallore di molta parte del territorio d'Italia ».

IX. — Più interessante per noi il *regolamento ipotecario del 2 Dicembre 1893*. Esso mantiene gli uffici ipotecari distrettuali, retti da un conservatore delle ipoteche, eletto dal Consiglio di Stato per quattro anni invece che per due e rieleggibile.

Il conservatore deve trasmettere mensilmente all'Archivio di Stato una copia delle annotazioni da lui fatte nel registro generale d'ordine.

I registri ordinati dal R. I. 1893 per ogni ufficio sono:

1. registro generale d'ordine o di protocollo;
2. registro delle iscrizioni ipotecarie soggette a rinnovazione;
3. registro delle iscrizioni ipotecarie non soggette a rinnovazione;
4. registro delle annotazioni;
5. registro dei pignoramenti;
6. un indice alfabetico dei creditori e debitori per le iscrizioni ipotecarie soggette a rinnovazione ed uno per quelle non soggette a rinnovazione;
7. registro delle quittanze a madre e figlia;
8. registro delle ricevute delle domande d'iscrizione, rinnovazione e specializzazione.

1. — *Il registro d'ordine* serve per registrarvi al momento della consegna e per ordine numerico la presentazione delle note d'iscrizione, rinnovazione e specializzazione e dei titoli relativi e contiene:

1. il numero progressivo;
2. la data dell'esibizione della nota;
3. il nome, cognome e domicilio dell'iscrivente;
4. la natura e la data del titolo presentato per l'iscrizione;
5. l'ammontare della somma capitale assicurata;
6. la tassa dovuta allo Stato.

2. e 3. — I due *registri delle iscrizioni* ipotecarie sono destinati a ricevere:

l'uno la trascrizione letterale delle note delle iscrizioni soggette ad essere rinnovate;

l'altro la trascrizione letterale delle note non soggette a rinnovazione.

Essi contengono le seguenti finche:

a) il numero progressivo corrispondente a quello del registro d'ordine;

b) il numero progressivo del registro stesso;
c) la data della presentazione della nota;
d) la copia letterale della nota coll'indicazione:

1. dell'iscrivente;
1. dell'iscritto;
3. dei beni ipotecari.

4. — Il *registro delle annotazioni* contiene tutte le variazioni che vengono introdotte nelle iscrizioni ipotecarie.

5. — I pignoramenti di immobili vincolati ad ipoteca, vengono dietro notifica dell'Ufficio E. e F. annotati nel *Registro dei pignoramenti* (EF, 11 aprile 1889, art. 101).

6. — *L'indice alfabetico* serve ad indicare le persone per le quali è stata operata un'iscrizione o rinnovazione ipotecaria sui registri 2 e 3.

Le domande di iscrizione o rinnovazione vanno presentate in duplo e, se la somma non è determinata nell'atto costitutivo, in triplo.

Le domande di subingresso devono menzionare: nome cognome, paternità, luogo d'origine e domicilio del creditore originario e del creditore surrogato, idem del debitore, il numero e la data dell'ipoteca in cui s'intende subingredire. Esse dovranno essere accompagnate dal titolo costitutivo dell'ipoteca e dall'atto comprovante l'avvenuto subingresso.

Le iscrizioni ipotecarie si cancellano o si riducono per consenso del creditore, per sentenza dell'autorità giudiziaria, per autorizzazione dell'Ufficio esecuzione ed a seguito del processo di purgazione delle ipoteche.

Ove un'iscrizione ipotecaria porti l'annotazione del pegno, non potrà essere nè ridotta nè cancellata senza il consenso del creditore pignoratizio, la cui firma dovrà essere autenticata da un notaio.

7. — *I certificati delle ipoteche.*

I conservatori delle ipoteche sono tenuti a rilasciare dietro istanza:

a) le copie degli atti insinuati nei loro registri;
b) i certificati delle iscrizioni sussistenti a carico di determinate persone, ovvero il certificato di non esistenza di iscrizioni.

L'esauriente legge ipotecaria del 1891 ed il regolamento ipotecario del 1893 furono l'ultima manifestazione del sistema che aveva retto il diritto ipotecario ticinese nel secolo scorso.

Vediamo come dal CCt 1837 a queste leggi il concetto della pubblicità acquisti maggiore risalto e quale più grande importanza acquistino le ipoteche.

Malgrado questo progressivo sviluppo rimaniamo pur sempre nel campo dell'iscrizione personale, sufficente se il movimento fosse minimo, ma impossibile nelle condizioni attuali dell'economia. Queste reclamano classificazioni fatte non sulla persona degli interessati, ma sui beni oggetto di un diritto, poichè i diritti reali limitati gravano o dominano un fondo e non il suo proprietario. Questo il concetto che fu la causa dell'evoluzione dai registri personali ai registri reali o fondiari quali si trovano nel CCS.

§ 3. L'introduzione del registro fondiario nel Ticino

A) — INTRODUZIONE

Come venne accennato nel § 5 dell'introduzione, la maggiore innovazione apportata dal CCS nel campo dei diritti reali fu l'introduzione del registro fondiario, sul sistema di quello già esistente a Basilea-Città, Soletta e Vaud.

Il Ticino si appoggiava al sistema del CCfr. della iscrizione e rinnovazione, ma i suoi registri contemplavano solo le iscrizioni ipotecarie.

Lo scopo del RF è di dare pubblicità agli atti di trapasso di proprietà e di costituzione di servitù (in genere ad ogni rapporto giuridico) ed il primo presupposto è quindi la conoscenza oggettiva dei fondi (identificazione, estensione, confini) e quella soggettiva dei proprietari (rapporti di servitù e di pegno).

Nel Ticino, a causa del grande frazionamento del terreno, la questione dell'introduzione del RF si presentò alquanto più difficile a risolversi che non in altri Cantoni ed il legislatore non osò mai affrontare in pieno questi problemi, ciò che spiega il disordine in cui ci troviamo a venti anni dall' introduzione del CCS.

Le prime difficoltà sorsero con la legge E. F. 1889 che obbligò il Cantone ad una specializzazione, praticamente impossibile per la mancanza di mappe. Le mappe fiscali esistenti erano insufficienti, inoltre i tribunali si rifiutavano sempre a dar loro un valore probatorio, fosse pure di semplice indizio.

Difficoltà naturali si opponevano alla realizzazione del pensiero espresso nell'art. 46 T. F.; il grande numero delle proprietà e la mancanza quasi assoluta di mappe che fossero subito servibili.

Il T. F. del CCS. (art. 46 e 48) per garantire gli effetti del RF nel senso della nuova legge, dispone che i Cantoni possano designare le forme, quale l'iscrizione nei catasti e nei registri delle ipoteche, cui si possano immediatamente attribuire gli effetti del RF. Finchè esso od altro organo parificato non siano stati intro-

dotti, gli effetti del RF non possono verificarsi in confronto ai terzi in buona fede.

Per la confezione del RF è necessario l'accertamento delle servitù, quindi prima della formazione dello stesso, si deve procedere, a mezzo di bandi pubblici (gride ecc.) al riconoscimento delle servitù, facendo all'uopo un registro provvisorio (art. 43).

Sono quindi da prevedersi, secondo una *memoria del Dipartimento Federale di Giustizia del 24 Luglio 1908,* quattro periodi:

« 1. — Periodo di preparazione del materiale per il RF du-
« rante il quale il solo registro delle ipoteche nel Cantone Ticino
« avrà gli effetti del RF, sia fra le parti che di fronte ai terzi.
« Esso comporterebbe le seguenti operazioni:

« *a)* la correzione e messa al corrente di registri censuari o
« sommarioni esistenti, a scopo di accertamento di tutte
« le proprietà, che rimarrà personale, e che potrà rima-
« nere nel seguito come libro ausiliario, specialmente a
« scopo fiscale;

« *b)* sulla base del catasto così epurato ed a mezzo di apposite
« schede, la formazione di un registro reale, in cui ogni
« fondo ha la sua pagina particolare, con l'indicazione
« del fondo stesso nella prima colonna;

« *c)* sulla base del registro delle ipoteche e mediante apposite
« schede, l'annotazione di tutti i vincoli ipotecari in
« un'altra colonna del registro precedente e cioè per ogni
« fondo al suo foglio;

« *d)* l'accertamento dei diritti reali d'altra specie, servitù,
« usufrutti ecc., la cui iscrizione è prescritta dal diritto
« federale, ciò mediante un registro provvisorio nel quale
« verranno iscritti i diritti come vennero notificati alle
« gride, con le loro eventuali correzioni a margine, per
« transazione o per sentenza;

« *e)* la registrazione di questi diritti reali, così accertati, in
« un'altra colonna del RF.

« 2. — Man mano che questo materiale si troverà raccolto ed
« ordinato gli potranno essere dati gli effetti giuridici fra le parti
« interessate.

« 3. — I registri provvisori potranno essere muniti, con con-
« senso del Consiglio federale, degli effetti del RF anche in con-
« fronto ai terzi in buona fede.

« 4. — Da qui la formazione del RF non sarà più che un « lavoro di perfezionamento ».

L'ipotesi del TF, che il RF possa essere instaurato prima della misurazione geometrica, sulla scorta di altri libri, quali ad esempio anticamente gli estimi dei nostri Comuni, non tocca il Cantone Ticino. Dove mancano le mappe non vi è alcun materiale utilizzabile, nè altrimenti si potrebbe supplire, stante il rilevantissimo frazionamento della proprietà.

Come procedere alla prima operazione fondamentale per la compilazione del RF nei paesi dove manca affatto il catasto?

O aspettare che il rilievo planimetrico sia fatto o contentarsi di catalogare gli inventari dei fondi, secondo la persona del loro proprietario, per poi far capo a tanti fogli collettivi.

Una soluzione venne prospettata dalla commissione cantonale di studio per le leggi introduttive al CCS:

1.. di cominciare i lavori di rilievo planimetrico nei paesi dove gli stessi mancano affatto, postergando l'opera di correzione degli esistenti, per difettosi che siano;

2. di usare ogni mezzo per spingere i Comuni senza catasto ad un raggruppamento delle proprietà;

2. di fare, per quanto riguarda le servitù, una larga concessione agli usi locali.

Difatti il 23 luglio 1909 veniva rimessa ai Comuni una circolare, in cui veniva illustrato il principio che il nuovo registro sarebbe stato a partite per ogni fondo e non a partite per ogni proprietario e si invitavano tutti i proprietari a far apporre entro il marzo 1910 tutti i termini di confine fra le diverse loro proprietà ed a fare entro l'anno 1910 le necessarie variazioni di confini e numeri sulle mappe.

L'on. avv. dr. Brenno Bertoni, per incarico del Dipartimento di Giustizia, si occupò della redazione di un progetto di legge sul RF sul quale progetto ne venne successivamente allestito un secondo, discusso poi con le competenti autorità federali e per esse col Dr. Theo Guhl, allora capo dell'Ufficio Federale del Registro Fondiario. Il Gran Consiglio dovette occuparsene convertendolo in legge l' *11 Luglio 1911.*

Caratteristica di questa legge è la trasformazione degli uffici delle ipoteche in uffici dei registri, mentre che di mutazioni e di

servitù non si fa parola che per considerare i dettagli ad esse relativi.

Modificando al riguardo la prima bozza del presente lavoro, avvertiamo di avere notevolmente ridotto la parte concernente questa e le leggi successive, in modo da trattare più ampiamente e completamente la legge 2 Febbraio 1933, racchiudente tutte le esperienze di un ventennio di RF nel Ticino.

Per maggiore chiarezza ancora riteniamo di non fare uno studio cronologico delle differenti leggi, ma piuttosto dei tre istituti che esse hanno introdotto nel nostro sistema giuridico e cioè: il registro fondiario provvisorio, quello prodefinitivo ed infine quello definitivo.

Quasi ogni legge o decreto o regolamento, contempla più tipi di RF ; un esame a sè di ogni legge non recherebbe che una notevole confusione in riguardo ai differenti istituti.

L'organizzazione burocratica del RF fu ed è abbastanza semplice: gli esistenti uffici delle ipoteche furono convertiti in uffici dei registri, suddivisi come prima del 1912 per distretto. All'ufficio stesso incombe la tenuta, oltre che dei registri fondiari, dell'archivio notarile, del registro dei beni matrimoniali e di quello di commercio.

Autorità di vigilanza sull'Ufficio dei registri è il Dipartimento di Giustizia. Precedentemente (legge 1911) la vigilanza veniva esercitata dal Pretore, quale prima istanza, e dal Dipartimento di Giustizia quale seconda istanza, con la conseguenza di una inopportuna e frequente collisione di competenze fra i poteri giudiziario ed esecutivo.

B) — UFFICIO CANTONALE DEL REGISTRO FONDIARIO

L'istituzione di questo ufficio venne decisa con legge 1922 ed allo stesso vennero affidati segnatamente i seguenti compiti:

a) la triangolazione di IV ordine;
b) il raggruppamento dei terreni ed opere annesse;
c) la misurazione catastale a norma delle istruzioni federali;
d) l'aggiornamento delle mappe esistenti;
e) la tenuta a giorno della misurazione catastale, dei suoi annessi e registri a scopo fiscale.

La legge 1922 prevedeva inoltre l'allestimento del catalogo descrittivo degli immobili, abbandonato successivamente per il

suo nessun valore pratico.. O si lavora con una mappa in ordine o la stessa va rifatta ed allora si tratta di dar veste ad un'opera conforme ai desiderata e requisiti della legge e non ad un'opera che non sarà mai quanto dovrebbe essere.

L'introduzione di questo catalogo trova la sua ragion d'essere nell'istituzione del RF prodefinitivo, di cui faremo parola più oltre.

In relazione alle mansioni suindicate, vengono affidati all'Ufficio cantonale del RF molteplici compiti, che investono tutti i problemi relativi all'introduzione del RF nel nostro Cantone.

In modo particolare poi l'Ufficio cantonale del RF ha la competenza di praticare delle ispezioni presso le cancellerie municipali, per accertare il modo in cui viene condotto il lavoro relativo a tutte quelle opere che concernono il RF.

L'attività dell'Ufficio del RF è tuttavia soggetta al diritto di ricorso al Dipartimento competente, in concreto ed a seconda dei casi che verranno specificati nei decreti concernenti una determinata opera, al Dipartimento di Giustizia od a quello di Agricoltura.

C) — MISURAZIONE, RAGGRUPPAMENTO E DEMARCAZIONE DEI CONFINI

1. Misurazione e raggruppamento

Lo scopo del RFD cui ebbimo già ad accennare in differenti riprese, si è quello di ottenere l'intavolazione dei fondi come tali e per le loro particolari caratteristiche e per i diritti ed oneri cui possono dar vita, indipendentemente dal fatto del temporaneo proprietario.

A questo riguardo è indispensabile l'accertamento della proprietà in relazione ai punti indicati nel capitolo seguente e segnatamente: la misurazione catastale e la demarcazione dei confini. Su questa materia la legge 1933 si diffonde assai largamente e per la natura sua particolare sarà conveniente richiamarsi qui ad alcune sue disposizioni.

La misurazione catastale avviene per comune e per la sua tenuta a giorno potranno istituirsi delle sezioni o circondari comprendenti uno o più comuni (1).

---

(1) Il regolamento d'applicazione della legge 1933 prevede 17 circondari di misurazione.

Ogni circondario è diretto da una *delegazione sezionale* di 5 membri e 2 supplenti, ciascuno di essi membro a sua volta di una commissione fondiaria comunale del circondario stesso, con una durata in carica di 4 anni.

Per la nomina è competente l'assemblea dei delegati rappresentanti i comuni (1 per comune) chiamati a far parte del circondario presieduto da un delegato dell'autorità di vigilanza.

La sede della delegazione e dell'assemblea è nel capoluogo del circondario. La delegazione nomina su preavviso dell'ufficio cantonale del RF e con ratifica da parte del Dipartimento di Giustizia il geometra revisore.

L'assemblea dei delegati si riunisce una volta all'anno per l'esame dei conti.

I terreni molto frazionati potranno soggiacere alla misurazione solo a raggruppamento avvenuto; le mappe esistenti e messe a giorno ed in quanto utilizzabili potranno servire ad introdurre il RF prodefinitivo.

Aggiudicati i lavori di misurazione, la municipalità del Comune interessato procede alla nomina di una apposita *commissione fondiaria comunale* composta da tre a cinque membri più due supplenti, dei quali membri uno almeno dovrà rivestire le funzioni di municipale.

Di questa commissione fa parte, con voto consultivo, il geometra assuntore dei lavori.

Compiti della commissione sono:

a) rappresentare il comune di fronte alle autorità dello dello Stato, ai proprietari, al geometra, per tutto quanto ha riferimento all'esecuzione della demarcazione dei confini, della misurazione catastale ed all'impianto del RFD o predefinitivo ed alla tenuta a giorno della misurazione catastale una volta che la stessa sia stata approvata.

b) fornire all' ufficio cantonale del RF ogni informazione richiesta per le operazioni relative alla nuova misurazione, revisione, messa a giorno delle mappe esistenti e all'impianto del RF.

c) nominare gli indicatori catastali;

d) dedicare speciale cura alla rettifica ed al miglioramento dei confini e della configurazione dei beni, consigliando ove occorra ai proprietari, permute utili e razionali;

e) convocare i proprietari interessati avanti al geometra revisore, nell'intento di togliere bonalmente eventuali ricorsi inoltrati durante l'esposizione pubblica degli abbozzi di terminazione, dei piani di misurazione e delle minute dei fogli indicativi del RFD, preavvisare sui ricorsi ancora esistenti;

f) istruire gli interessati sul modo in cui far valere e notificare i diritti reali sui singoli fondi;

g) richiamare l'ufficio cantonale del RF sulle eventuali infrazioni del capitolato di appalto o del contratto da parte del geometra assuntore dei lavori;

h) redigere processo verbale delle operazioni compiute.

***

Il regolamento d'applicazione alla legge 1933 così stabilirà le fasi del primo periodo della misurazione particellare nei casi di raggruppamento:

a) raggruppamento senza costruzione di strade:

1. raggruppamento della proprietà fondiaria, elaborazione del progetto di nuovo riparto dei fondi, stima della proprietà fondiaria da parte dei periti nominati dal municipio;
2. procedura di ricorso nei limiti della legislazione in materia di raggruppamento di terreni;

b) raggruppamento con costruzione di strade:

1. costituzione del consorzio;
2. rilievo della proprietà fondiaria, elaborazione del progetto di nuovo riparto dei fondi, stima della proprietà fondiaria da parte dei periti nominati dal consorzio;
3. procedura di ricorso come sopra.

La legge 1933 introduce una non indifferente novità riguardo alla facoltà di disporre dei beni compresi nel comprensorio di raggruppamento. Durante tutto il primo periodo il rispettivo proprietario potrà liberamente disporne; durante il secondo periodo per contro tale facoltà viene limitata nel senso che l'ufficio cantonale del RF potrà far iscrivere al RF una « menzione » in virtù della quale viene stabilito che i fondi inclusi nel comprensorio di raggruppamento soggiacciono alle leggi federali e cantonali relative allo stesso ed ai consorzi.

Questa menzione dovrà essere immediatamente notificata alla municipalità interessata, per la sua iscrizione sugli estratti censuari da rilasciarsi e dovrà figurare negli atti pubblici celebrati da notai e segretari comunali ed aventi per oggetto questi fondi.

Questa disposizione viene a regolare in modo uniforme la procedura di raggruppamento, per quanto riguarda la costituzione del consorzio di raggruppamento ed ha inoltre il notevole valore di impedire il boicotto passivo dell'opera di raggruppamento da parte di proprietari che non lo vedessero di buon occhio.

Decisi i reclami contro le stime ed il riparto dei fondi, approvati i piani relativi, ha inizio il secondo periodo dei lavori, che termina con la entrata in vigore della nuova misurazione.

c) di fare in modo che alle singole partite figurino i nomi dei veri ed esclusivi proprietari.

Di ogni permuta, rettifica, modifica, o soppressione di servitù, cessazione o sistemazione di comunione dovrà essere tenuto apposito verbale a prova dell'acquisto dei diritti reali ivi menzionati. Approvata la misurazione catastale, questo verbale viene comunicato al competente ufficio del registro e dallo stesso conservato come documento giustificativo. Un'eventuale iscrizione, se richiesta nel frattempo dagli interessati al RFP, avviene gratuitamente.

Il geometra assuntore soggiace alla responsabilità notarile per questi rapporti giuridici verbalizzati.

E' suo compito:

a) di proporre permute e rettifiche di confine che possano ridurre il numero delle parcelle;

b) di conseguire confini razionali in ordine alle strade, corsi d'acqua ed alla configurazione del terreno;

c) di sopprimere, modificare o trasferire servitù irrazionali;

d) di indurre le parti a precisare i loro rapporti di proprietà collettiva o quelli creati da divisioni avvenute senza regolare documentazione.

La tenuta a giorno della misurazione catastale officiale o delle mappe censuarie aggiornate spetta al geometra revisore del rispettivo circondario, il quale sarà responsabile della buona tenuta dei varii documenti. Ogni cambiamento di proprietà dovrà dall'ufficiale del registro esser comunicato al geometra revisore.

Ultimati i lavori della misurazione catastale e della messa a giorno dell'esistente mappa, tutti i documenti relativi vengono nuovamente esposti per un ulteriore periodo di un mese, entro il quale è data facoltà di reclamo agli interessati, in relazione al contenuto dei piani, dei registri ed in genere della misurazione catastale, esclusa ogni contestazione circa la demarcazione dei confini, già passata in forza di cosa giudicata. Per cura della commissione fondiaria comunale verrà rimesso ad ogni interessato un estratto della sua partita. Il termine di un mese è perentorio e dopo lo stesso non possono opporsi che dei reclami riguardanti eventuali errori di calcolo. I reclami vengono esaminati dall'ufficio cantonale del RF, il quale decide inappellabilmente in tutte le questioni di natura tecnica, mentre le contestazioni riguardanti interi numeri di mappa, o loro parti, vengono sottoposte all'esame di uno o più periti.

Anche qui le parti godono della facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria.

Esperite così tutte le pratiche d'accertamento, la nuova misurazione o l'aggiornamento della mappa vengono approvate dal Consiglio di Stato su proposta dell'ufficio cantonale del RF e sotto riserva della ratifica del Dipartimento federale di giustizia e polizia.

Ha così inizio lo stadio d'introduzione del RFD.

2. Demarcazione dei confini

Avvenuta la misurazione catastale i Comuni devono procedere alla demarcazione dei confini, comprendente:

a) la delimitazione o accertamento della linea di confine tra le diverse proprietà;

b) la terminazione o applicazione dei segni di confine;

Si devono delimitare e fissare con termini:

a) i confini di ogni immobile;

b) i confini di Stato, Cantone, Distretto, Comune, eventualmente delle frazioni ed il limite dei territori appartenenti politicamente a più Comuni;

c) le ferrovie, le strade pubbliche e le vie;

d) i punti principali dei limiti di divisioni forestali ed i punti fissi nelle foreste.

Le operazioni di delimitazione e di terminazione debbono avvenire con l'intervento dei proprietari interessati e viciniori, allo scopo di dirimere possibilmente subito eventuali differenze. Nei casi controversi viene presa una decisione provvisoria da parte della commissione fondiaria comunale, con l'attribuzione della parcella contestata, nei casi di proprietà, ai due proprietari, come se si trattasse di una comunione.

Il geometra si occuperà pure di addivenire a delle rettifiche dei confini ed ove il Comune non dovesse accettare il progetto del geometra, subentrerà a decretarne l'accettazione il Consiglio di Stato, con diritto di ricorso alla Commissione dell'Amministrativo. In caso di omissione o di rifiuto da parte degli interessati a chiedere delle rettifiche, con o senza permute, il geometra ne dà avviso alla Municipalità, la quale ordinerà un esperimento di conciliazione avanti la Commissione fondiaria comunale; se un accordo non è raggiungibile dopo questo primo passo gli atti vengono rimessi al perito distrettuale per le permute, che deciderà in luogo e presenti le parti.

Contro le decisioni del perito distrettuale è ammesso il ricorso all'autorità giudiziaria entro 15 giorni: quest'ultima a sua volta ha con procedura speciale la più ampia facoltà di indagine.

Esaminati ed approvati gli abbozzi di terminazione da parte dell'Ufficio Cantonale del RF, questi li rimette alla Municipalità per l'esposizione durante il periodo di un mese, con obbligo di avviso ad ogni interessato e di pubblicazione sul foglio officiale. Eventuali reclami in relazione alle emergenze degli abbozzi di campagna ed in genere alla demarcazione dei confini, dovranno essere presentati entro il termine suindicato, accompagnati dai necessari documenti giustificativi: trascorso infruttuosamente questo termine gli interessati non saranno più ammessi a sollevare contestazione alcuna e l'avvenuta demarcazione varrà come definitiva. Agli assenti ed incapaci dovrà essere nominato un curatore, qualora quello regolare non si trovi in grado di agire.

I reclami presentati vengono esaminati in via conciliativa dalla commissione fondiaria e se questa non riesce ad evaderli, da uno o più periti nominati dal Consiglio di Stato, ai quali è dato un vasto potere indagatorio.

Entro un mese dal giudizio peritale è ammessa l'azione giudiziaria da promuoversi dagli interessati, nei limiti dell'art. 75 al. 4 della legge 1933.

D) — ACCERTAMENTO

Il valore probatorio di fronte ad un terzo, la pubblica fede del RF che sono motivo e ragione della sua formazione, rendono necessario ed indispensabile:

1. l'accertamento della proprietà dal punto di vista della sua estensione;
2. l'accertamento della proprietà in relazione alle persone che sono proprietarie;
3. l'accertamento degli oneri e delle servitù che interessano i fondi;
4. l'accertamento dei diritti di pegno gravanti i fondi.

Osserviamo grosso modo a riguardo dei requisiti intesi a permettere l'introduzione del RFD che:

ad 1) questo accertamento può avvenire solo mediante una esatta misurazione di ogni fondo, opera alla quale si pose mano con la triangolazione di IV ordine;

ad 2) la conoscenza esatta dei proprietari è indispensabile all'intavolazione dei fondi. Per raggiungere questa meta, ove le iscrizioni esistenti non siano fededegne, si dovrà ricorrere alla forma più sicura per la sua vasta pubblicità: il bando pubblico o grida;

ad 3) la conoscenza di oneri e servitù non è accompagnata da forti difficoltà, per il fatto che l'iscrizione di tali diritti non era prevista o quanto meno sancita dalle leggi cantonali precedenti il CCS;

ad 4) la complessa natura giuridica, gli interessi rilevanti che sono in gioco e l'eventuale responsabilità che potrebbe derivare allo Stato, giustificano un esame particolareggiato di questo punto, esame che faremo seguire nei successivi capitoli.

La tecnica dell'accertamento deve però trovare qui una sia pur breve spiegazione.

L'ufficiale del registro fondiario unitamente al geometra revisore procedono all'accertamento dei diritti reali gravanti le proprietà. Il Consiglio di Stato pubblicherà a tale scopo una grida o bando pubblico con invito agli interessati a notificare i diritti

menzionati nel formulario che verrà rimesso per cura dell'ufficio dei registri ad ognuno di loro. Entro il termine di tre mesi tale formulario dovrà essere ritornato per mezzo della Municipalità all'ufficio dei registri competente, dietro pena di multa da fr. 5 a fr. 200.

La notifica di diritti anteriori al 1912 dovrà essere accompapagnata dai relativi documenti giustificativi, o provata da testimonianze.

L'ufficio dei registri deve indagare per ogni diritto, anche se la notifica od iscrizione sia incontestata, se lo stesso può essere iscritto nel RFD; nel caso di diritti estinguibili dovrà fare un esperimento conciliativo nel senso di raggiungere la loro cancellazione e nei casi di diritti non iscrivibili a norma del CCS ma anteriori al 1.o gennaio 1912 dovrà farne menzione.

La data dell'iscrizione è quella, quando non si possa accertarla con sufficiente chiarezza, dell'avvenuta epurazione.

Contro il rifiuto dell'ufficiale del registro ad iscrivere determinati diritti notificati o già iscritti nei vecchi registri è data alle parti facoltà di ricorso all'ufficio cantonale del RF, entro 10 giorni dal rifiuto dell'iscrizione. Diritti contestati dovranno annotarsi come tali fino all'esito della procedura di epurazione.

Esperita la procedura per la epurazione delle vecchie iscrizioni ipotecarie ed in base alle risultanze delle avvenute notifiche l'ufficio del registro compila le minute dei fogli indicativi.

Queste vengono esaminate dall'ufficio cantonale del RF il quale solleciterà il Consiglio di Stato ad ordinare la pubblicazione di un secondo bando pubblico.

Eventuali ricorsi contro le emergenze di questa seconda pubblicazione verranno notificati mediante lettera raccomandata all'ufficio del registro competente. L'ufficiale dei registri assegna la qualità di parti in causa agli interessati e meglio:

a) al proprietario che contesti un diritto risultante da pubblici registri precedenti la qualità di attore;

b) al notificante la cui pretesa proviene dalla fatta notifica o da iscrizioni in disaccordo con la notifica stessa la qualità di attore.

La prima istanza è costituita da uno o più periti nominati dal Consiglio di Stato, contro il cui referto è ammessa l'azione giudiziaria.

Cresciute in giudicato le sentenze peritali e riservato l'esito di eventuali azioni giudiziarie, ha luogo la compilazione dei fogli indicativi o libro mastro. Avvenuta questa intavolazione il Consiglio di Stato fisserà la data dell'entrata in vigore del RFD per il rispettivo Comune.

1. Grida o bando pubblico

L'istituto della grida o bando pubblico è fra quelli che diedero maggior filo da torcere al legislatore ticinese durante l'ultimo ventennio. Noto con effetto perentorio nella legislazione cantonale, si trovò d'un tratto, con l'introduzione del CCS, tolto dalla circolazione. Ma per breve durata: con effetti sia pur limitati lo vediamo ripresentarsi alla ribalta già col decreto legislativo 26 giugno 1912, ove viene introdotto anche per i casi di trapassi immobiliari, oltre che per i casi di accertamento dei diritti reali.

La procedura di accertamento che abbiamo visto ed esaminato nel capitolo precedente, ha inizio con la pubblicazione del bando pubblico o grida, da farsi dietro ordine del Consiglio di Stato e con la maggiore pubblicità possibile.

La grida di cui al decreto legislativo 26 giugno 1912 non ha carattere di obbligatorietà, ma è facoltativa e tende ad appurare quali diritti, oneri e servitù gravino o siano a favore di un determinato fondo. In caso di mancata notifica di un diritto, lo stesso devesi considerare perento.

La grida deve contenere:

1. il nome, cognome, paternità e domicilio delle parti;
2. l'indicazione del Comune in cui si trova l'immobile e la sua designazione:
   a) nei Comuni aventi una mappa aggiornata mediante indicazione della natura, denominazione e numero di mappa e superficie;
   b) nei Comuni non aventi una mappa attendibile con l'indicazione della località, delle coerenze, della misura approssimativa e di tutti quei dati che possono facilitarne il riconoscimento;
   c) l'indicazione del termine per l'insinuazione delle contraddizioni;
   d) la comminatoria della perenzione.

L'istanza di emanazione della grida viene presentata al Pretore unitamente alla prova dell'avvenuta iscrizione del trapasso immobiliare al RFP. Tanto le opposizioni al diritto dell'autore di emettere la grida, quanto le notificazioni dei diritti esistenti o pretesi sugli immobili oggetto della grida, si propongono mediante contraddizione, insinuata per iscritto alla cancelleria della Pretura, in doppio esemplare, di cui uno viene restituito al contraddicente con la menzione della data dell'insinuazione.

Non esiste obbbligo di contraddire:

a) per i pegni immobiliari iscritti al RF.
b) per le servitù apparenti e continue acquisite prima del 1.o gennaio 1912;
c) per i diritti reali, servitù, oneri fondiari già iscritti al RF.

Un decreto esecutivo del 31 Agosto 1912 fissa le modalità per la *costituzione ed emissione di cartelle ipotecarie o di rendita fondiaria.* L'emissione di cartelle ipotecarie e di rendita fondiaria deve essere preceduta dalla pubblicazione della grida, allo scopo di accertare i diritti reali, le servitù e gli oneri che gravano i fondi sui quali si vogliono costituire.

L'istanza per l'emissione delle cartelle si presenta all'ufficiale dei registri. Essa deve contenere:

a) il numero e la data dell'iscrizione sul Registro dei pegni immobiliari;
b) la determinazione precisa di ciascun fondo costituito in pegno, con la designazione del Comune in cui si trova, della sua natura, del numero della mappa o del catasto censuario dove esiste, e dove non esiste, di tre almeno dei suoi confini e della superficie approssimativa;
c) l'elenco dei diritti gravanti il fondo costituito in pegno quali appaiono dal certificato della grida, dal RFP o dalle dichiarazioni del proprietario del fondo;
e) l'avvertenza che le servitù apparenti e continue acquistate anteriormente al 1912 non sono comprese nell'elenco.

Per le cartelle fondiarie il titolo enuncierà la stima dei fondi costituiti in pegno quale risulta dal verbale dei periti.

Questa istanza deve essere accompagnata:

a) dal titolo costitutivo del pegno per istromento pubblico o brevetto notarile (CCS 799 e LAC 19). Se trattasi però di cartelle al portatore od intestate al proprietario stesso,

basta la sola richiesta firmata dal proprietario e da un notaio;

b) dal certificato della grida rilasciato dalla cancelleria della Pretura e se trattasi di costituzione di rendita fondiaria,

c) dal verbale originale di stima.

La cartella ipotecaria oltre che dall'ufficiale del Registro o dal Pretore, dovrà essere firmata dal debitore, quella di rendita fondiaria dal proprietario dell'immobile gravato.

A riguardo del bando pubblico si osservino ancora le annotazioni fatte alla pagina 70 e seguenti.

2. Epurazione delle iscrizioni ipotecarie dei vecchi registri

La tecnica adottata per l'introduzione del RFP nel Canton Ticino lascia sussistere il vecchio registro delle ipoteche come registro ausiliario (1) e con gli effetti a sensi dell'art. 46 TF. Pensando all'importanza dell'iscrizione nel RF, che è imprescrittibile nel regime del CCS ed alla automatica perenzione delle iscrizioni nei vecchi registri delle ipoteche, non vi è chi non veda immediatamente a quali difficoltà sia connesso questo dispositivo.

Alcuni Cantoni, considerando le iscrizioni nei vecchi registri come avvenute sotto l'imperio della allora vigente legislazione cantonale, ritennero di non doversi lasciare influenzare eccessivamente dalle disposizioni della legge federale, statuendo pertanto la perenzione di tutte quelle iscrizioni che gli interessati non si fossero affrettati a rinnovare dopo il 1.o gennaio 1912.

Il legislatore ticinese, più ligio alla lettera che allo spirito del CCS, al quale si poteva, come altri fece, porre rimedio mediante una non complessa presunzione di autorità, diede alle iscrizioni contenute nei vecchi registri ipotecari l'effetto di iscrizioni del nuovo RF del CCS, abolendo così la perenzione delle iscrizioni prevista dal CCt. 1882 e dalla legge ipotecaria del 1891. Il prof. Guhl ritiene che il diritto federale intende riportare d'ufficio nei nuovi registri i diritti reali iscritti (e quindi esistenti materialmente come ad acertamenti da farsi) e non le iscrizioni contenute nei vecchi registri cantonali. Inoltre che spetta ai Can-

(1) Così almeno doveva chiamarsi, mediante un'aggiunta agli art. 12 e 15 della legge 10 luglio 1911.

toni il decidere il grado di attendibilità delle iscrizioni ipotecarie nei registri cantonali e stabilire a quali iscrizioni corrispondano dei diritti reali aventi un materiale e legittimo fondamento. Ne viene l'ammissione di una procedura pubblica d'accertamento e d'epurazione, mediante bando pubblico, sulle iscrizioni nei vecchi registri, da ordinarsi dai Cantoni e quale presupposto per il sucessivo impianto del RF.

Una responsabilità dello Stato per il pregiudizio che tale procedura può cagionare, nella loro efficacia e nella loro consistenza, ai diritti di pegno costituiti prima del 1912 è da escludersi, per l'inapplicabilità dell'art. 955 CCS a questo stato di fatto (1).

Che si trattasse di perenzione e non di prescrizione è logica conseguenza della natura dell'atto, e viene confermato inoltre dalla non soggezione alle cause di sospensione o di interruzione della prescrizione.

L'aver preso quel lasso di termini per una prescrizione nel senso dell'art. 140 CO fu appunto causa di malintesi circa gli effetti dell'art. 212 LAC.

Bisognava riservare in questo articolo 212 LAC o l'effetto estintivo della non rinnovata iscrizione oppure procedere alla trascrizione d'ufficio dei vecchi registri ad una nuova forma qualsiasi di registro dei pegni immobiliari ed a questa trascrizione d'ufficio applicare la procedura d'epurazione per bando pubblico, ciò che appunto non avvenne.

Torneremo ancora più tardi e sgombrato il terreno da quelli che furono gli ulteriori studi preparatori a parlare di questi articoli 194 e 212 LAC e del progetto di loro variante, lungamente studiato e discusso dai competenti organi cantonali e federali.

Con lo scoppio della guerra, subendo un grande rilassamento i lavori di triangolazione di IV ordine, continuati e condotti a termine dall'autorità militare ove la stessa vi aveva un diretto interesse, anche la questione dell'epurazione ipotecaria subì un'interruzione.

Nel 1918-19 la materia venne ripresa in esame e si preparò un progetto di legge per l'introduzione del RF prodefinitivo, basato sull'intavolazione dei fondi senza traslazione dei diritti di pegno.

---

(1) Consulto Prof. Guhl 5 ottobre 1928 per il Dipartimento di Giustizia del Canton Ticino.

a) *Lettera 5 luglio 1919 dell'Ufficio Federale del RF al Dipartimento cantonale di Giustizia.*

Questa comunicazione riprende in esame il problema. Da essa stralciamo il seguente brano sulla epurazione dei diritti ipotecari:

« Secondo il progetto (1) ticinese, i fogli indicativi portanti « le partite catastali, dopo che dai Comuni saranno state accertate « le relazioni di proprietà e fissata la descrizione di ogni singolo « fondo, vengono esaminati dall'ufficio cantonale, il quale se li « trova completi e tra loro corrispondenti, li numerizza e li unisce « in forma di mastro.

« Il mastro, con l'indice dei proprietari ed i disegni, sarà poi « rimesso all'Ufficio del registro competente e dovrà servire come « libro fondamentale del Vostro RF.

« I diritti reali limitati non sarebbero intavolati che in un'e- « poca più remota, cioè solo quando tutti o quasi tutti i Comuni, « con misurazioni che dovranno estendersi a tutto il Cantone, « avranno allestito l'assieme dei fogli indicativi e quando essi « saranno, a norma dell'art. 7 del vostro progetto, stati esaminati « dall'ufficio cantonale del RF.

« Questo modo di procedere ha per conseguenza che il RF « viene di fatto allestito senza prendere in considerazione, secondo « il vostro progetto, i diritti ipotecari ».

E' appunto contro questo modo di procedere che l'ufficio federale del RF esprime i suoi dubbi. Egli teme che prendendo in considerazione solo la proprietà, il registro non potrà essere ovunque atto ad indicare i diritti ipotecari fondiari.

« Secondo l'esperienza di altri Cantoni, l'allestimento del RF « è molto più agevole e corrispondente allo scopo cui esso mira, « se esso è fatto in modo che i diritti reali limitati vengano Co- « mune per Comune e gradatamente annunciati ed epurati. Que- « sto metodo potrebbe essere seguìto con maggior facilità nel Can- « ton Ticìno che altrove, giacchè in esso, a detta vostra, i creditori « ipotecari di cui qui si tratta, sono costituiti esclusivamente da « istituti bancari ».

Perciò l'ufficio federale del RF proponeva l'epurazione dei diritti reali e specialmente di quelli ipotecari per ogni singolo Comune a mezzo dell'ufficio del registro competente e ciò non

---

(1) Progetto di FR prodefinitivo, divenuto poi legge 7. 6. 1922.

appena compiuto dall'ufficio cantonale del RF l'esame dei fogli indicativi.

« In questo caso, prima di procedere a numerizzare i fogli « indicativi di un Comune ed a riunirli in un mastro, bisognerà « attendere che i diritti reali limitati siano annunciati ».

La questione venne trattata in una serie di abboccamenti, dei quali ben poco è possibile sapere oggi a più di dieci anni di distanza, mentre non vi fu più scambio alcuno di corrispondenze tra la divisione federale del RF ed il dipartimento cantonale di giustizia.

Man mano che passano gli anni il problema delle vecchie ipoteche si va facendo sempre più complicato per fattori diversi, quali la mutazione del carattere e del confine dei fondi (lottizzazioni, ingrandimenti, permute, ecc.) e per la maggiore difficoltà di rintracciare il creditore iscritto, i suoi eredi od aventi causa ecc.

In questo frattempo la legge sul RF prodefinitivo del 1922, ratificata dal Dipartimento federale di Giustizia e polizia, era entrata in vigore.

Ne faremo oggetto di un capitolo a parte, limitandoci oggi ad accennare alla circostanza che, per ragioni da noi ignorate, nell'art. 12 venne esplicitamente omesso l'obbligo alla notifica dei pignoramenti e delle ipoteche, al quale scopo la stessa avrebbe dovuto tendere.

b) *Mozione dell'on. Ferretti del 27 novembre 1923.*

Troviamo trattata nella mozione dell'on. Ferretti del 27 novembre 1923 la questione dell'epurazione delle ipoteche, nel quadro della preparazione di un programma per l'introduzione del RFD basato fra altro:

« *c)* sulla epurazione dello stato giuridico dei fondi soggetti « a mutazione o pegno, mediante pubblica grida, quando « la mutazione od il pegno avvengono avanti la conclu- « sione dei lavori di ricerca dei diritti reali e dopo l'ap- « provazione dei lavori tecnici;

« *d)* sulla ricerca dei diritti reali, da eseguirsi con program- « ma adattato alla disponibilità di forze degli uffici e « conformemente alle leggi esistenti, gradatamente in « tutti quegli uffici ove avranno luogo le intavolazioni ».

Il Consiglio di Stato rispondeva a questi due punti assicurando il mozionante che era previsto un regolamento, già in preparazione, che avrebbe regolato la materia.

c) *Memoriale 31 gennaio 1925 del Dipartimento Federale di Giustizia.*

Questo memoriale conteneva le istruzioni per il rilascio di disposizioni cantonali sull'epurazione dei diritti reali e l'introduzione del RF.

Da esso deduciamo in modo particolare quanto segue:,

I.

1) Avantutto, secondo la natura della cosa, debbonsi adottare delle norme per l'organizzazione dell'epurazione.

a) Per quanto riguarda l'esecuzione di questa epurazione, il meglio sarà di trasferirla agli uffici del registro, specialmente indicati, poichè hanno il più grande interesse ad una precisa epurazione. Si raccomanda, sull' esperienza dei cantoni che già fecero l'epurazione, la scelta di personale qualificato da aggiungersi a questo scopo a quello dell'ufficio del registro.

b) I Cantoni devono pure organizzare la sorveglianza sull'epurazione, fissando un'autorità o creandone una speciale.

2. Occorre pure una disposizione regolante le contestazioni giuridiche-materiali che possono sorgere con l'epurazione. Saranno da devolvere o a delle commisioni di conciliazione o alle normali istanze contemplate dal CPC.

Quale conciliatore il memoriale consiglia l'ufficiale dei registri, come persona di maggior competenza. Esso consiglia inoltre la fissazione di un limite entro il quale la conciliazione debba avvenire. Se ciò non fosse possibile, questo compito dovrebbe essere devoluto all'autorità giudiziaria.

3. Il memoriale attira l'attenzione dei cantoni su alcune altre disposizioni che si dovrebbero prendere, fra cui l'obbligo delle autorità comunali di fornire agli organi promoventi l'epurazione le necessarie informazioni a titolo gratuito, così pure alle commissioni di misurazione.

II.

Nei comuni con misurazione catastale non è necessaria una epurazione dei diritti di proprietà, in vista della loro estensione. E' consigliabile incominciare i lavori di epurazione direttamente al termine delle opere di misurazione catastale di tutti i comuni di un medesimo circondario.

1. La base per procedere all'epurazione è costituita da un elenco di fondi, in cui debbono figurare tutti i fondi di proprietà di privati. Per quelli di dominio pubblico vi è la questione a sapere se il diritto cantonale li sottoponga o meno all'iscrizione.

Nel secondo caso (iscrizione dei fondi di dominio pubblico) l'intavolazione sarà indispensabile se i fondi stessi si trovino gravati da diritti reali soggetti ad iscrizione. Sarà in ogni caso consigliabile fare un elenco delle strade e delle piazze.

Per i fondi di proprietà delle ferrovie e soggetti agli art. 10 e 11 della legge 29 settembre 1917 concernente la costituzione di pegni sulle imprese di strade ferrate e di navigazione, e la liquidazione forzata di queste imprese, si possono o non iscriverli o iscrivere i diritti reali che li riguardano sui fogli dei proprietari privati gravanti o aventi diritto, oppure questi fondi possono venir trattati come quelli di diritto privato.

L'iscrizione in questi indici dei fondi deve contenere:

a) l'indicazione del proprietario, la data e la causa dell'acquisto della proprietà. E' proprietario chi risulta dai libri pubblici o se dall'ultima iscrizione vi furono delle mutazioni, il vero e reale proprietario.
b) il numero di mappa;
c) la designazione del fondo;
d) la superficie;
e) gli oneri ed i diritti interessanti il fondo.

2. *a)* Costituiti questi indici, l'ufficio del registro competente per quel determinato comune, invita a mezzo di bando pubblico i cittadini a far valere le loro pretese e ragioni entro un termine fisso.

b) Chi non fa uso di questa facoltà, perde tutti i diritti non iscritti e non notificati. I diritti iscritti ma non notificati vengono annotati cosi come sono, se non furono soggetti

alla procedura di epurazione. I Cantoni possono pure decretare che i diritti non iscritti e non notificati non siano opponibili ai terzi in buona fede.

c) Questo bando è da pubblicarsi ripetute volte.

3. Trascorso il termine previsto ed ordinate le notificazioni, l'ufficiale del registro può procedere all'epurazione.

a) Dovrà essere esaminata la situazione di ogni fondo e sentito il proprietario e le parti avversarie per appianare o spiegare possibili divergenze, facendo opera conciliativa. Se la data di costituzione di una servitù non è chiaramente determinabile, farà stato quella dell'epurazione o si dovrà costituire una nuova servitù.

b) L'ufficiale del registro deve pure verificare se i diritti e gli oneri necessitano dell'iscrizione nel RF a norma delle disposizioni del CCS.

Sarà meglio che l'epurazione abbia inizio in primo luogo in confronto di quei diritti che non verranno iscritti nel RF. Se essi furono annotati in registri precedenti, basterà, in determinate condizioni, la menzione al RF.

c) La costituzione di nuovi registri deve essere collegata all'opera di epurazione, semplificazione e delucidazione dei vecchi, prima che tutti i diritti ivi iscritti vengano riportati d'ufficio.

d) Le dichiarazioni a seguito di bando pubblico vanno annotate o nell'indice dei fondi o in apposito catalogo. Se il proprietario li riconosce, firma il catalogo; se la servitù viene costituita di nuovo occorrono le firme di tutti gli interessati.

Anche la rinuncia ad un diritto deve avvenire con la forma scritta.

e) Le questioni litigiose vanno appianate.

4) Giunte a questo punto le operazioni, i fogli indicativi riveduti saranno esposti pubblicamente e si procederà alla emanazione di un nuovo bando.

5) Nei cantoni il cui sistema di pubblicità sia completo o quasi la procedura contemplata nei punti 1 a 4 potrà essere abbreviata.

III.

L'ultimo stadio di questa procedura è la costituzione del RF a sensi della legge federale.

1. A questo scopo il contenuto degli indici epurati dei fondi è da riportarsi sui fogli del RF secondo le disposizioni federali.
2. Completato il registro principale e quelli ausiliari, l'ufficio del registro ne dà comunicazione alla commissione o autorità di vigilanza, la quale fissa il termine dell'entrata in vigore del RF nei comuni interessati.
3. Durante la procedura di epurazione fanno stato le forme di pubblicità in vigore.

* * *

Dal rendiconto del dipartimento cantonale di giustizia del 1925 togliamo alcune note di rilevante interesse per il nostro studio.

Parlando della cancellazione delle ipoteche estinte e tuttora figuranti nei vecchi registri ipotecari, il relatore accenna al fatto che gli interessati hanno sempre trascurato di far cancellare le ipoteche, anche se il credito relativo trovavasi di fatto estinto.

L'ufficio cantonale del RF ha intavolato delle pratiche presso la divisione federale del RF allo scopo di trovare una formula per una procedura che consenta di arrivare alla epurazione razionale ed alla messa a giorno dei vecchi registri ipotecari, diffidando a mezzo di bandi pubblici i creditori in essi figuranti a rinnovare le loro iscrizioni ancor valide.

In una riunione del 13 dicembre 1925 tra le autorità cantonali dell'ufficio del RF ed il Dr. Haab, allora capo dell'ufficio federale del RF ed i rappresentanti della Banca dello Stato del Cantone Ticino, venne prospettata l'idea di reintrodurre la vecchia legge ticinese riguardo alla prescrizione delle iscrizioni, onde facilitare l'epurazione delle iscrizioni ipotecarie. Venne commesso qui un grave errore, poichè invece di parlare di perenzione si parlò solo di prescrizione.

Ma tale soluzione venne esclusa a sua volta con lettera 26 gennaio 1926 della divisione federale del RF perchè ritenuta in contrasto coll'art. 807 CCS e 26 TF.

Onde togliere gli inconvenienti determinati dal fatto che in genere gli interessati trascurarono sempre di far cancellare le ipoteche anche nei casi di estinzione materiale del credito dalle stesse garantito, per le spese di cancellazione che importava, gli onorevoli Vassalli e Ferretti presentarono una mozione.

La trascuranza sopra accennata si comprende tanto più facilmente, quando si considera che precedentemente, per il fatto dell'automatica cancellazione quindicinale, nessuna spesa incombeva agli interessati, i quali preferivano naturalmente il vecchio sistema al nuovo, ad onta degli inconvenienti d'altra natura che esso aveva insiti nella sua forma.

d) *Mozione Vassalli e Ferretti del 30 giugno 1926.*

La mozione presentata dai deputati suindicati è del seguente tenore:

« I sottoscritti deputati, valendosi del diritto di iniziativa « parlamentare

« Considerato come sia necessario procedere ad una razionale « epurazione e messa a giorno dei registri ipotecari istituiti ante- « cedentemente all'entrata in vigore del CCS

« Considerato come nei suddetti registri figurino iscritte nu- « merose ipoteche benchè i relativi crediti siano estinti da molto « tempo

« Ritenuta la necessità di ovviare ai molteplici inconvenienti « causati dalla mancata cancellazione dei suddetti pegni immo- « biliari

« Considerato tuttavia che le ipoteche iscritte nel quindi- « cennio anteriore al 1o. gennaio 1912 non sono soggette a pre- « scrizione a sensi dell'art. 807 CCS e 212 LAC.

« Visto come l'ufficio cantonale del RF abbia intavolato pra- « tiche presso la Divisione federale del RF allo scopo di trovare « una formula e la procedura tendente alla razionale epurazione « delle ipoteche che non hanno più ragione di figurare iscritte nei « suddetti registri

« Visto altresì l'interessamento della Banca dello Stato in « merito

« All'intento di arrivare anche ad una parziale epurazione « dei registri ipotecari nell'attesa dei provvedimenti che saranno « presi in avvenire

propongono

« Il lod. Consiglio di Stato è invitato a presentare un decreto « legislativo nel senso che tutti i creditori figuranti nei vecchi « registri ipotecari dal 1897 al 1911 (31 dicembre) siano tenuti a « comprovare l'esistenza dei loro crediti, mediante produzione dei « rispettivi titoli, ai competenti uffici del registro.

« In margine alle iscrizioni ipotecarie così accertate sarà, per « cura degli uffici suddetti, fatta menzione dell' avvenuta rinno- « vazione.

« Il bando sarà pubblicato sul Foglio Officiale cantonale al- « meno una volta al mese per un periodo di un anno e mezzo.

« Il Consiglio di Stato potrà, trascorso detto termine, accor- « dare agli interessati una dilazione di almeno un anno.

« Analoga diffida verrà portata a conoscenza dei creditori « mediante affissione all'albo comunale di ogni comune. Il lode- « vole Consiglio di Stato resta autorizzato a stabilire ogni altra « formalità.

firmato: *Avv. Vassalli — Ferretti* ».

Il Consiglio di Stato rispondeva a questa mozione osservando come la questione sollevata fosse già da tempo oggetto di studio da parte del dipartimento di giustizia, che aveva anzi già dato mandato ad una speciale commissione d'allestire i relativi progetti.

E si compie così un altro passo.

e) *Decreto 11 Novembre 1926* .

L' influsso esercitato sulla situazione dei nostri registri ipotecari da questo decreto è notevolissima, non per ultimo forse a causa dell'esenzione dal pagamento della tassa di cancellazione delle vecchie iscrizioni, chieste dagli interessati. Il termine di un anno fissato nel contesto del decreto stesso per la sua validità, venne prorogato una prima volta fino al 30 settembre 1928.

In breve tempo oltre 4.000 iscrizioni potecarie alleggerirono i nostri registri ipotecari nei soli distretti di Locarno e Bellinzona. L'ufficio di Lugano aveva già promosso di propria iniziativa tale epurazione, per cui i dati di questo ufficio non possono confrontarsi con quelli degli altri.

Questo decreto, incorporato poi nel suo testo preciso nella legge 1933, si occupa unicamente ed esaurientemente dell'estinzione delle vecchie iscrizioni ipotecarie.

Esso ordina la cancellazione a cura degli interessati di tutte le ipoteche dei vecchi registri, divenute senza oggetto per estinzione dei crediti o diritti garantiti, entro un termine fissato in anni due dall'entrata in vigore della legge.

Entro questo termine dovranno pure notificarsi tutti i cambiamenti verificatisi nelle persone interessate a queste iscrizioni.

Tutti gli iscritti (attivi o passivi) che non avessero dato seguito all'invito di procedere a questa revisione delle loro partite, dovranno essere convocati presso l'ufficio del registro per un esame delle differenti situazioni.

Su istanza del debitore iscritto o del terzo proprietario del pegno od anche d'ufficio, l'ufficiale del registro che ritenesse una data ipoteca estinta o l'iscrizione priva di oggetto, potrà procedere all'epurazione, chiedendo un'inchiesta giudiziaria al riguardo. (art. 976 CCS).

Ultimate queste operazioni ed effettuata la trascrizione nelle minute dei fogli indicativi, l'ufficiale del registro indicherà come iscritte a favore di persona ignota quelle ipoteche delle quali non si sia rintracciato il creditore, fissando nel bando per la rettifica delle iscrizioni un termine di tre mesi che permetta all'avente diritto di farsi conoscere.

Trascorso questo termine ogni eventuale comunicazione viene notificata al debitore e al terzo proprietario del pegno, con l'assegno di un termine di un mese per le eventuali contestazioni da far valere in via giudiziaria.

Trascorso infruttuosamente questo termine per mancata od omessa contestazione, la notifica del creditore si ha per riconosciuta. La mancanza di notificazione del creditore porta alla cancellazione ed estinzione del diritto ipotecario.

f) *Progetto di revisione degli art. 194 e 212 LAC*

Continuando i suoi studi il Consiglio di Stato ritenne che la forma legislativa più semplice e pronta era quella di una revisione quasi redazionale degli art. 194 e 212 LAC, attualmente del seguente tenore:

Art. 194. — L'introduzione e l'organizzazione del RF e le relative disposizioni transitorie saranno regolate da speciali decreti legislativi.

Art. 212. — Le iscrizioni ipotecarie valevoli esistenti al 31 dicembre 1911 conserveranno la loro efficacia e renderanno impre-

scrittibile il credito che garantiscono, senza bisogno di rinnovazione.

Ma quali iscrizioni erano da considerarsi valevoli, se tutte quelle figuranti nei registri ipotecari del regime cantonale dovevano essere riportate d'ufficio nei registri della legge nuova?

Dopo lunghe trattative preliminari col dipartimento federale di giustizia e polizia il Consiglio di Stato giunse ad una soluzione che anticipava agli effetti della forma provvisoria del RF la procedura di accertamento di cui all'art 43 TF e così espressa nel relativo progetto di legge:

Art. 194. — L'introduzione e l'organizzazione del RFD e le forme del RFP sono rette da leggi e regolamenti speciali. Al fine di dare ai diritti preesistenti iscritti nei vecchi registri ipotecari cantonali gli effetti del RFP o del RF prodefinitivo a norma degli articoli 8 e 9 legge 7 giugno 1922, potrà essere anticipata del tutto o in parte, e con l'approvazione del Consiglio federale, la procedura di accertamento prevista dal detto art. 43 TF.

Art. 212. — Quelle iscrizioni che al 31 dicembre erano materialmente valide, conservano la loro efficacia e rendono imprescrittibili i debiti che garantiscono a norma dell'art. 807 CCS, sotto riserva della procedura di accertamento prevista dall'articolo 194 LAC (nuovo).

Scopo della modificazione degli art. 194 e 212 LAC doveva quindi essere l'accertamento esatto dell'esistenza dei vecchi diritti di pegno, il chiarimento della situazione dei fondi in fatto di pegni immobiliari e l'introduzione del RF prodefinitivo dove lo permettessero le circostanze o del RFP negli altri comuni, in ambedue i casi con gli effetti di pubblicità da attribuirsi agli stessi a norma dell'art. 46 TF.

L'imprescrittibilità dei diritti di pegno immobiliare sarebbe quindi stata chiarita nel senso della sua ammissione e conferma, riservati i risultati della procedura di accertamento e di epurazione.

* * *

Da un progetto di messaggio del Consiglio di Stato accompagnante il progetto di legge per la revisione degli art. 194 e 212 LAC togliamo alcune osservazioni che indicano chiaramente la situazione che ci è propria in fatto di registri ipotecari:

« Il nostro sistema ipotecario, che nel CC del 1837 ebbe una « forma tutt'affatto rudimentale di pubblicità, non potè essere

« modificato fino al 1891, quando, urgendo l'entrata in vigore del-
« la legge federale sulla esecuzione per debiti, si fu costretti ad
« introdurre almeno la specificazione dei fondi ipotecati.

« Non si ritenne di introdurre allora anche la pubblicità delle
« mutazioni di proprietà immobiliari e fu un errore, perchè la
« pubblicità e la specializzazione delle ipoteche senza il presidio
« della pubblicità dei possessi nella forma di un registro. rimane
« una teorica affermazione senza corpo di realtà.

« Quando all'epoca dell'introduzione del CCS il Cantone do-
« vette in fretta e furia provvedere alle leggi introduttive, la que-
« stione del registro apparve insolubile nel breve tempo disponi-
« bile e prevalse l'idea, accettata anche nelle sfere federali, di
« provvedere in qualche modo alla forma del giornale, così come
« si era fatto fino a quel punto, rinunciando per il momento ai
« benefici dell'intavolazione ».

Quel provvisorio si pensava dovesse durare un paio di anni o poco più, durante i quali si avrebbe avuto agio di provvedere per il meglio.

« Ma due anni dopo vennero i fallimenti delle banche, poi la
« lunga guerra col suo seguito di difficoltà finanziarie. Inoltre la
« pratica dimostrò all'evidenza, che le mappe non avevano e non
« hanno quel grado di esattezza erroneamente qualificato nel mes-
« saggio 21 ottobre 1920 come ammirevole.

« Ma nel frattempo i registri ipotecari si ingombravano sem-
« pre più di iscrizioni mai cancellate, quantunque i relativi crediti
« fossero già estinti. I beni così gravati sono passati in mano di
« persone persuase di non aver debiti e che il più delle volte igno-
« rano l'esistenza delle iscrizioni ipotecarie gravanti i fondi di loro
« proprietà ».

« Gli istituti di credito non riescono ad ottenere dagli uffici
« del registro il certificato di primo rango delle ipoteche di cui
« sono richiesti.

« Tutto ciò pesa come una cappa di piombo sopra il credito
« immobiliare.

« Si pensò dunque sin dal 1919 ad una procedura adatta (gri-
« da o bando pubblico » per l'accertamento dei pegni immobiliari
« di vecchia iscrizione. Ma l'art. 807 CCS pone il principio che i
« crediti ipotecari iscritti non sono più soggetti a prescrizione.

« Nel nostro vecchio sistema l'iscrizione si estingueva auto-
« maticamente col decorso di quindici anni. Non era possibile

« mantenere questa prescrizione sotto il regime del RF e tale prin-
« cipio venne pure sanzionato dall'art. 212 LAC, anzi, le vecchie
« iscrizioni devono essere riportate d'ufficio dai registri vecchi
« a quelli nuovi (1).

Questo progetto di legge fu oggetto di parecchie discussioni fra l'on.Bertoni e la divisione federale del RF, la quale ne riassunse poi le risultanze principali in un memoriale del 29 gennaio 1928, dal quale preleviamo tutte quelle indicazioni che riteniamo atte a dare maggiore luce al problema.

L'incerta consistenza delle ipoteche iscritte sotto l'imperio della legge cantonale e l'indeterminata estensione della garanzia del pegno sono il motivo principale che diede origine alla proposta revisione dei due articoli della LAC e rappresentano degli inconvenienti veramente notevoli per l'aggravio al credito ipotecario cantonale.

La conseguenza spiacevole consiste in modo particolare nel fatto che per buona parte delle ipoteche figuranti nei vecchi registri cantonali, non si può stabilire con esatezza su quali fondi si estendano.

D'altronde molte ipoteche iscritte, sono materialmente estinte per aver tralasciato gli interessati, sia per ignoranza sia per negligenza, di chiederne la cancellazione e non sempre sarà possibile far capo all'art. 964 CCS concernente l'autorizzazione alla cancellazione, in quanto le persone che dovrebbero presentare analoga domanda sono o morte o di ignota dimora.

In parte la situazione venne già riveduta con il decreto 11 novembre 1926, il quale instaura la procedura del bando pubblico per l'accertamento e l'epurazione delle iscrizioni ipotecarie dei vecchi registri.

Che fare quando nessun creditore ipotecario si notifica e non sia possibile dire se lo stesso esiste? Due mezzi vengono presi in considerazione dal menzionato memoriale:

I. I diritti di pegno iscritti nei vecchi registri ipotecari risultanti fondati in diritto e che durante la procedura d'epurazione non possono essere estinti in virtù di una dichiarazione del creditore, sono trascritti nel nuovo RF.

Le difficoltà sorgono quando non sia possibile stabilire su quali fondi gravi un diritto di pegno anteriore al 1. gennaio 1912.

---

(1) Vedi pag. 78 e segg.

Bisognerà a tal uopo ricorrere a tutti i mezzi di indagine concessi dalla legge e lasciare al proprietario la facoltà di cercare il modo con cui ottenere la formale cancellazione di una siffatta ipoteca, se essa, materialmente, è estinta.

L'autorità dovrebbe da parte sua avere facoltà di fissare quell'estensione della garanzia del pegno che rispecchiasse più fedelmente il diritto materiale.

A questo primo sistema nessuno mai nel Ticino ha pensato, poichè la mancanza di un bando pubblico rende la procedura stessa alquanto pericolosa.

II. Il secondo sistema, molto radicale, che il cantone intende seguire, è quello che l'autore delle presenti note ritiene più confacente alle nostre condizioni.

Se a qualcuno dovesse derivarne un danno qualsivoglia, e si tratterà di casi rarissimi, da questo sacrificio nasceranno per lui e per la collettività dei reali vantaggi nel giro di pochi anni, venendo ad aumentare il valore dei fondi per il diminuito o tolto gravame e per il maggior impulso che ne verrà al credito immobiliare.

Nulla infatti vieta un maggior sviluppo del credito ipotecario, che l'anarchia in cui si trova il nostro RF, non avendosi mai la precisa nozione degli oneri gravanti un fondo, ostacola.

Non si dimentichi poi la necessità di dedurre una data percentuale dal valore di un fondo, per coprire il rischio di eventuali oneri sconosciuti al momento dell'acquisto e subingredienti a seguito di più minute ricerche, costitutite già in tempi anteriori a quello del trapasso.

Torniamo ora al memoriale, che con sufficiente chiarezza ci presenta questo secondo metodo.

Mediante bando pubblico con effetto preclusivo si inviterebbero gli interessati a notificare ad un ufficio competente ed entro un dato termine, i diritti di pegno garantiti sui loro fondi ed i crediti garantiti da ipoteche costituite nel periodo dal 1. gennaio 1897 al 31 dicembre 1911.

La notifica dovrebbe contenere tutte le indicazioni necessarie per un'epurazione. Tutte le ipoteche, iscritte o non iscritte, dovrebbero essere notificate, con l'avvertenza che quelle non notificate verranno considerate estinte.

Queste notifiche dovrebbero essere esaminate di poi dal punto di vista formale o materiale, dopo la loro iscrizione in

un registro di controllo e riconosciute come vere, se del caso, dagli interessati.

Le ipoteche che dopo questa procedura risultassero realmente esistenti, verrebbero iscritte nel nuovo registro dei pegni.

In caso di contestazione totale o parziale delle notifiche, spetterebbe al giudice di risolvere la pendenza.

Seguirebbe un'esposizione pubblica del suddetto registro epurato, per la presentazione di nuove notifiche od opposizioni, dopo di che esso sarebbe definitivamente impiantato col valore legale.

Il risultato finale di questa procedura sarà poi l'accertamento preciso e l'epurazione dei diritti di pegno del rispettivo comune.

I diritti di pegno non notificati o di cui il creditore sia ignoto o irreperibile, non potranno più essere fatti valere e trascorso un dato termine saranno dichiarati perenti.

Questo sistema è tuttavia in urto con l'art. 43 al. 3 TF che ordina la trascrizione d'ufficio delle vecchie iscrizioni, ciò che non si verificherebbe con la procedura suesposta.

L'inconveniente di questo sistema sta nel pericolo che dei creditori pignoratizi, le cui ipoteche del periodo quindicinale antecedente l'entrata in vigore del CCS non siano state modificate, abbiano a perdere dei diritti legittimamente acquisiti.

Si dovrà stabilire quale responsabilità andrà allo Stato per eventuali danni che derivassero ad un creditore ipotecario dalla perenzione del diritto di pegno.

Le conseguenze della mancata iscrizione dei vecchi diritti ipotecari nel nuovo registro, possono essere disciplinate in due modi:

1. Per quanto concerne la consistenza, l'estensione ed il grado dei diritti di pegno, sono riconosciuti, a sensi dell'art. 44 al. 1 TF ai registri dei pegni epurati, gli effetti del RF a favore ed in confronto dei terzi di buona fede, permettendo quindi a questi ultimi di invocare il fatto che non esistono e non possono essere sottoposti altri diritti all' infuori di quelli iscritti, mentre tra le parti ed i terzi in mala fede continuano ad aver effetto i diritti di pegno esistenti materialmente, ma non iscritti.

Da ciò si deduce che un annullamento generale dei vecchi diritti di pegno non iscritti non può sostituire ma solo corraborare l'effetto di pubblica fede del registro dei pegni epurati.

2. I Cantoni possono prescrivere la perenzione dopo un certo tempo ed a seguito di bando pubblico, di tutti i diritti reali non iscritti nel RF. Questa sistemazione in conformità dell'art. 44 al. 2 TF ha per effetto che i diritti non iscritti si estinguono definitivamente e non possono essere fatti valere neppure tra le parti.

Il Cantone Ticino dovrebbe stabilire quali effetti intende conferire al registro dei pegni epurato: se quelli dell'art. 44 al. 1 o quelli dell'art. 44 al. 2 TF.

La divisione federale del RF ritiene che questa procedura limitata ai diritti di pegno, sia da applicarsi in quei comuni sprovvisti di misurazione catastale, mentre in quelli con mappe ordinate o prossime ad esserlo, l'epurazione prevista per tutti i diritti reali, dovrebbe avvenire dopo il riconoscimento dell'avvenuta misurazione catastale.

Il Consiglio di Stato ritenne nel suo progetto indicata la procedura di estinzione federale e non di diritto cantonale, in opposizione alla tesi del Dr. Jenny per la Divisione federale del RF, il quale temeva la non accettazione di simile principio da parte del Tribunale Federale.

Questo progetto di legge fu oggetto di parecchie discussioni fra l'ufficio federale del RF e l'on. Bertoni, il quale ultimo ne riassunse in un consulto del 29 maggio 1928 le principali risultanze.

In esso l'on. Bertoni sostiene pertanto il punto di vista, che a sensi dell'art. 17 TF il Cantone abbia il diritto, senza cadere in modo alcuno in conflitto con la legge federale, di decretare norme particolari per la trascrizione o per l'iscrizione dei diritti acquisiti prima del 1912 nel nuovo RF. Se a suo tempo il Cantone ritenne di non dover fare uso di questo suo diritto, egli può indiscutibilmente servirsene oggi, mediante una procedura che per la minuziosità dello svolgimento, può presentare le massime garanzie per i creditori o gli aventi diritti a queste iscrizioni.

Infatti la Confederazione, obbligando all'iscrizione d'ufficio di tutti i diritti figuranti sui vecchi registri ipotecari cantonali dà un carattere di positività a dei diritti che prima del 1912 non lo conoscevano. Ma questa circostanza ha ancora un'altra conseguenza: la pubblica fede dei registri che si vuole ottenere con il nuovo CCS viene ad essere gravemente lesa nella sua integrità, per il fatto di infinite o perlomeno numerosissime iscri-

zioni che popolano i nostri registri e che materialmente ed in parte anche in diritto non esistono più.

Dati i principi ai quali il CCS si ispira, gli effetti dell'iscrizione devono essere quelli del diritto nuovo, senza riguardo alla legge vigente all'epoca in cui il diritto fu iscritto la prima volta ed appunto per questo un minuzioso controllo ed esame precedente alla trascrizione definitiva si impone. La legislazione federale lascia infatti ai Cantoni la competenza a prescrivere le misure necessarie agli effetti del RF nel periodo transitorio fino all'entrata in vigore del RFD e viene quindi ad ammettere per analogia il diritto dei Cantoni di procedere ad una epurazione delle vecchie iscrizioni. Questo tanto più per il fatto, che l'ipoteca, senza riguardo al momento della sua costituzione, si estingue secondo la legge nuova per l'interesse che lo Stato ha nel non riconoscere valore alcuno ad iscrizioni già estinte sotto l'impero della vecchia legge.

Più decisivo l'art. 22 TF, che riserva ai Cantoni di prescrivere la rinnovazione dei titoli preesistenti, per ottenere cioè il risultato, che la grande quantità dei titoli ammessi dalle leggi cantonali abbia ad essere coordinata con la legge nuova, la quale ne diminuisce sensibilmente il numero e ne fissa assai più chiaramente i limiti.

Se aveva valore il far scomparire titoli materialmente estinti, altrettanto si può dire qualora trattasi di fare scomparire dai registri destinati a far pubblica fede delle iscrizioni attestanti cose inveritiere.

Può il Cantone consegnare alla Confederazione come fedefacenti e sotto sua responsabilità dei registri in cui sa esservi delle iscrizioni che la sua diligenza non gli ha permesso di riconoscere esistenti, oppure dare per vere delle iscrizioni che egli sa con ogni certezza essere false?

Non è ingiusto, se non si vuol ammettere ciò, negargli il diritto di invitare per bando pubblico i creditori ignoti a farsi conoscere allo scopo di una verifica del loro credito, sotto minaccia di perenzione?

L'art. 24 TF poi sottopone all'impero della legge cantonale l'estinzione dei titoli, mentre la legge nuova può aver facoltà di disporre solo dopo l'introduzione del RFD.

Se la LAC cantonale, invece di fissare la trascrizione dei vecchi diritti nei nuovi registri avesse introdotto l'obbligo della

trascrizione quindicennale come nelle legge cantonale precedente, la legge federale avrebbe dovuto ammettere questo principio.

Dato quindi il principio che le leggi cantonali sono assai più facilmente modificabili che non quelle federali, perchè non potrebbe il cantone, dopo un ventennio quasi di esperienza, cercare un'altra soluzione in sostituzione di quella che fu omessa?

Se teoricamente, nell'ambito dell'art. 24 TF è possibile la reintroduzione del principio della reiscrizione quindicinale, praticamente è tuttavia preferibile il sistema del bando pubblico in base all'art. 43 TF.

D'altra parte poi l'art. 212 LAC non può dare al creditore un diritto acquisito contro lo Stato, in quanto che, se l'iscrizione è una formalità da cui dipende la validità e l'estensione del diritto materiale e se la rinnovazione è una forma dalla quale dipende la conservazione di questi effetti dell'iscrizione, è pur vero che non si può rendere responsabile lo Stato se la rinnovazione non è avvenuta, almeno una volta, nei nuovi registri, sieno essi anche provvisori.

E' discutibile o meglio ovvio ritenere che il CCS ed i suoi regolamenti d'applicazione possano retroattivamente conferire ai vecchi registri degli effetti che non hanno mai avuti e che mai furono voluti dal legislatore cantonale.

Tanto più che lo Stato ha già liberato dalle loro responsabilità quei funzionari che hanno eseguito o tralasciato queste iscrizioni e rinnovazioni.

Non regge poi l'obiezione a norma dell'art. 26 TF, che l'obbligo di rinnovare l'iscrizione o quello di notificare il credito in una procedura di epurazione dipendano dalla legge e non dalla volontà delle parti e che abbiano quindi a cadere sotto l'impero della nuova legge.

Come tale deve intendersi il CCS e così pure le sue disposizioni transitorie e quelle del diritto cantonale in quanto approvate dal Consiglio Federale.

Quindi l'art. 26 TF non è che un rinvio agli art. 43 a 46 TF. Differenti sono le opinioni a riguardo dell'art. 43 TF. Molti lo vogliono suddividere in tre parti per sè stanti, la prima delle quali obbliga l'iscrizione dei diritti reali preesistenti nel RF all'atto della sua introduzione e qui può intendersi solo quello definitivo. Il secondo ed il terzo capoverso, considerati come antitetici l'un l'altro, si escludono a vicenda. Il bando pubblico do-

vrebbe essere ammesso solo per l'iscrizione di quei diritti reali non iscritti nei vecchi registri, come la proprietà e le servitù, mentre sarebbe da escludersi per la trascrizione delle ipoteche dai vecchi ai nuovi registri, data l'esistenza precedente di registri ipotecari. Con ciò la Confederazione, impedendo cioè la pubblicazione di un bando estintivo per la trascrizione delle ipoteche nei nuovi registri, rende il Cantone responsabile anche per la negligenza degli interessati nella normale gestione dei loro affari, obbligando i funzionari ticinesi a trovare sotto loro responsabilità le persone legittimate alla cancellazione, se pur reperibili, anche se incapaci a fornire ragguaglio alcuno sopra rapporti giuridici avvenuti decenni prima.

L'on. Bertoni ritiene possibile la procedura estintiva per bando pubblico delle iscrizioni ipotecarie, prima della trascrizione nei nuovi registri.

La dottrina giuridica è unanime nel ritenere che con l'entrata in vigore del RFD devono esservi iscritti possibilmente tutti i diritti reali e che, qualora determinati cantoni non potessero offrire sufficienti garanzie, sarebbe necessaria una procedura di epurazione già prima dell'introduzione del RFD. La trascrizione deve secondo Gmür avvenire solo quando i precedenti registri offrano serie garanzie sulla loro attendibilità, ritenendosi caso contrario senz'altro ammissibile il ricorrere ad una procedura estintiva, la quale dovrebbe avvenire al più tardi all'introduzione del RFD.

Bertoni conclude il suo consulto in questo senso:

1. La pubblicazione di un bando pubblico con effetto estintivo dei diritti non notificati allo scopo di epurazione dei diritti di pegno immobiliare iscritti fino al 31 dicembre 1911 nei vecchi registri ipotecari, non è incompatibile con l'art. 43 al. 3 TF, anzi è conforme alle prescrizioni verbali di tale articolo preso nel suo complesso.

2. Detta pubblicazione è conforme all'economia generale ed allo spirito del CCS in materia di RF.

3. Essa può avvenire non solo in sede di RFD, ma anche in sede di RFP agli effetti dell'art. 48 TF.

4. Una responsabilità dello Stato di fronte ad eventuali aventi causa che avessero omesso la notifica al bando pubblico non è desumibile da alcuna disposizione speciale del diritto federale o cantonale.

5. Non per obbligo civile dello Stato, ma solo per obbligo politico, è tuttavia consigliabile al Cantone di prescrivere in via di regolamento che prima della pubblicazione del bando pubblico sia fatto un accurato spoglio di tutte le iscrizioni esistenti, sia mediante comunicazione a mezzo di lettera raccomandata di una diffida ad ogni persona che vi abbia diritto, a confermare o riconoscere le sue partite, sia facendo tutte le pratiche indicate da un'ordinaria diligenza per rintracciare il recapito degli interessati iscritti i quali non fossero immediatamente reperibili.

Questo consulto veniva nel giugno 1928 rimesso per esame al Dipartimento federale di Giustizia e Polizia, il quale rispondeva in data 20 agosto 1928 di aver riesaminato la « faccenda » e spiegando che solo per eccesso di prudenza esso aveva interpretato in senso restrittivo l'art. 43 al. 3 TF, prudenza necessaria nelle questioni amministrative. La questione che si dibatteva era da considerarsi più che altro una questione di diritto materiale, di competenza dei tribunali, che il Consiglio Federale non voleva pregiudicare in modo alcuno con il suo atteggiamento.

E' lecito tuttavia presumere che ai cantoni venga affidata la facoltà di estendere la procedura di notificazione a tutti i diritti reali, in relazione all'attendibilità delle istituzioni cantonali e nella misura giudicata necessaria dai Cantoni.

Se i registri ipotecari ticinesi non contengono iscrizioni che nel senso della legge federale possano considerarsi attendibili, tale facoltà può venire concessa.

Si può prescindere però dall'art. 43 al. 3 TF, considerando che la legge federale esige la trascrizione d'ufficio solo dei diritti materialmente esistenti, ciò che a maggior ragione può permettere al Canton Ticino di ordinare la procedura di estinzione per bando pubblico.

Il Dipartimento Federale di Giustizia e Polizia conclude quindi ammettendo la possibilità di una revisione dell'art. 194 LAC secondo capoverso e ne propone il seguente testo redazionale:

« Allo scopo di accertare ed epurare i diritti reali costituiti « avanti il 1. gennaio 1912, si ordinerà una procedura di accerta- « mento, pubblicando un bando per la modificazione e l'iscri- « zione di questi diritti ».

Questa procedura avrebbe dovuto o potrebbe estendersi an-

che alle iscrizioni ipotecarie precedenti il 1. gennaio 1912 e figuranti sui vecchi registri ipotecari cantonali.

Pubblicando il bando si dovrebbe avvertire che i diritti reali costituiti prima di tale epoca e che non venissero notificati, non verranno trascritti nel RF neppure se figuranti nei vecchi registri, in modo da non essere opponibili ai terzi di buona fede che si fossero affidati al RF.

3. Estinzione di ipoteche iscritte e materialmente inesistenti

La procedura per l'estinzione di ipoteche iscritte nei registri, ma estinte per estinzione dei crediti dalle stesse garantiti, è la seguente:

a) Malgrado che il credito sia materialmente estinto, rimane tuttavia il vincolo di diritto reale del fondo indicato, il quale può venir cancellato solo con l'autorizzazione delle persone aventi diritto in dipendenza del pegno (art. 964 CCS), così come l'iscrizione di un simile diritto può avvenire solo con l'autorizzazione del proprietario del fondo (art. 963 CCS). La prova della estinzione del credito (quietanza, ecc.) non basta da sè sola perchè il debitore possa ottenere la cancellazione del diritto gravante il suo fondo, così da escludere la procedura di cui all'art. 976 CCS.

Però il debitore acquista una pretesa personale in confronto del creditore o suoi eredi e successori, perchè autorizzino la cancellazione.

Questo diritto è condizionato alla estinzione del debito ed alla impossibilità della sua rinascita in conseguenza dell'annullamento del rapporto causale.

Se il creditore rifiuta questa autorizzazione, il debitore può promuovere un'azione al fine di costringervelo, provando l'estinzione del debito. Questo diritto risulta dall'art. 826 CCS. Legittimato è solo il proprietario, non altri aventi diritti reali. Passivamente è legittimato colui che al momento dell'adempimento poteva dal debitore essere considerato come creditore.

b) Se il nome ed il domicilio del creditore pignoratizio sono sconosciuti, a sensi dell'art 823 CCS il debitore può fare istanza all'autorità tutoria, perchè il creditore venga sostituito con un curatore, allo scopo di rendere possibili le decisioni urgenti, nei casi in cui la legge preveda l'intervento personale del credi-

tore. Per l'estinzione di lettere di rendita non è necessaria la nomina di un curatore, in quanto, se il titolo di pegno non può essere prodotto, non si può parlare di una cancellazione o di un annullamento da parte del giudice del titolo stesso.

In conformità dell'art. 853 CCS il debitore può esigere che il creditore gli rimetta il titolo non invalidato, fatto ed avvenuto il pagamento integrale.

Se il debitore non si vuole servire di questo mezzo e nel caso in cui abbia estinto il suo debito ed il creditore sia scomparso, può farne dichiarare ufficialmente la scomparsa.

D'altra parte, se venne smarrito il titolo, mentre il creditore è noto, il debitore può chiedere l'annullamento del titolo.

Il progetto di legge relativo alla modificazione degli art. 194 e 212 LAC riguarda pure le ipoteche effettivamente giustificate in diritto ma formalmente naufragate nella procedura di accertamento.

Si cerca in esso progetto di stabilire una base per la giurisprudenza del Tribunale Federale, stabilendo una presunzione di colpa da parte di colui che ha negletto la difesa dei suoi interessi ed accollandogli quindi l'onere della discolpa. Il tenore del § relativo è il seguente:

« Le norme di questo articolo (1) potranno essere invocate per « analogia, trattandosi di ipoteche iscritte entro il 31 dicembre « 1911, le quali per errore fossero state cancellate nella procedura di epurazione, senza che il relativo credito fosse realmente estinto.

« L'istante dovrà provare a questo fine che nessuna negligen- « za era imputabile all'interessato, per non avere fatto le neces- « sarie modificazioni.

Qualora esso non fosse giudicato sufficientemente chiaro dalla divisione federale del RF, il redattore del progetto on. Bertoni propone un art. 5 bis del seguente tenore:

---

(1) Tenore dell'art. 5 del progetto di legge al quale si fa qui riferimento: « Le servitù e gli oneri fondiari presistenti e compatibili col CCS che per errore o per omissione non fossero stati debitamente iscritti nel RFD saranno perenti a norma dell'art. 44 al. 2 TF, se dopo due anni dalla entrata in vigore del RFD non saranno state fatte valere a norma dell'art. 977 CCS.

« Trattandosi invece del RF prodefinitivo le servitù e gli oneri fondiari non iscritti conserveranno la loro validità fra le parti interessate, ma non saranno opponibili ai terzi di buona fede che si fossero affidati al registro ». (Vedi pure pag. 84 e 85).

« I diritti di pegno immobiliare iscritti nel RFP dopo l'entrata « in vigore del CCS devono essere trascritti d'ufficio nei nuovi « registri definitivi o prodefinitivi, sotto la responsabilità dello « Stato.

« Quanto alle ipoteche del vecchio diritto valide al 31 dicem- « bre 1911, esse conservano pure la loro validità ed è loro applica- « bile per analogia la disposizione dell'articolo precedente. Tutta- « via la responsabilità dello Stato e degli organi del RF, per quan- « to riguarda le ipoteche iscritte sotto altro nome che l'attuale « creditore, è solo invocabile quando l'avente diritto giustifichi « non essergli imputabile alcuna colpa per avere omesso le op- « portune scritturazioni nei registri pubblici e le notificazioni ai « bandi della procedura di accertamento ».

4. Trasferimento delle ipoteche nei casi di permute, di raggruppamento di terreni ed in sede di demarcazione dei confini.

La questione, regolata nelle sue linee essenziali dall'art. 802 CCS è certo fra quelle che rivestono in casi particolari e possibili nella situazione di eccessivo frazionamento di terreno, come da noi si verificava, una notevole importanza (1). La legge del 28 maggio 1902 sul raggruppamento e la permuta di terreni stabiliva come le ipoteche gravanti le vecchie parcelle venissero collocate sulle nuove nel rispettivo ordine di iscrizione. « Se trattasi di ipoteche speciali accese sopra diverse parcelle, il trasporto delle ipoteche sulle parcelle nuove deve farsi in proporzione al valore che avevano le parcelle su cui l'ipoteca anteriormente gravava ».

Lo stato ipotecario che viene eretto dalla delegazione consortile o dal suo delegato va deposto all'ufficio delle ipoteche, per l'esame da parte degli interessati. Passato in giudicato il riparto, l'incaricato diffida i creditori a rinnovare la loro iscrizione entro tre mesi sopra le nuove parcelle. L'ipoteca del creditore che non ottempera all'invito, non è estinta, ma non è opponibile ai terzi di buona fede.

La legge 16 gennaio 1912 richiama l'art. 802 CCS per il quale in caso di raggruppamento i diritti di pegno gravanti i fondi ceduti devono essere trasferiti sopra i fondi dati in sostituzione,

(1) I. V. Brenno Galli: La proprietà fondiaria con particolare riguardo al raggruppamento dei terreni. Pag. 83 e seg.

conservando il loro grado, trasferimento che avviene automaticamente.

Quando un fondo sia assegnato in luogo di più fondi gravati per crediti diversi o non tutti gravati da diritti di pegno, i diritti di pegno si trasferiscono su tutto il nuovo fondo, conservando possibilmente il loro rango originario.

Due casi particolari rivestono una certa importanza nel regime ipotecario. Essi sono:

1. Un medesimo proprietario ha parecchi fondi gravati da differenti ipoteche di medesimo grado, ciascuno per conto proprio. Questo caso trova riscontro nell'art. 802/1 CCS.
   I diritti di pegno vengono trasferiti nella medesima graduatoria sul nuovo fondo. Se un trasferimento delle ipoteche nel senso dell'art. 802 non fosse possibile per una situazione di fatto alquanto complicata, l'art. 803 permettendo al debitore di riscattare i diritti di pegno esistenti sopra i fondi compresi nel raggruppamento, risolve ogni difficoltà.
2. Un medesimo proprietario possiede dei fondi sui quali sono accese delle ipoteche ed altri liberi da ogni diritto di pegno. Vanno considerate le disposizioni dell'art. 802/2 CCS, per il quale le ipoteche gravanti i fondi vecchi si trasferiscono su tutto il nuovo fondo, conservando possibilmente il loro rango originale. La soluzione più semplice è che il proprietario si dichiari d'accordo perchè le ipoteche vengano trasferite sul nuovo fondo mantenendo tutte il medesimo grado.
   I creditori non vengono lesi con questa soluzione nei loro diritti, per contro, offrendo il nuovo fondo una maggiore garanzia di quella offerta dalle singole parti che precedentemente lo costituivano, aumenta il valore del pegno.
   Eventualmente un pegno potrà essere diviso, ripartendone la garanzia in più ranghi.
   Se il proprietario non si dichiara d'accordo con questa soluzione, non rimane che una via d'uscita. Il nuovo fondo viene diviso ed una parte di esso per la sua estensione e per il suo valore corrisponderà ai fondi gravati precedentemente esistenti. Su questa parte del nuovo fondo

verranno trasferite le ipoteche, mentre l'altra parte rimarrà libera da pegno.

Questa possibilità è ammissibile solo nel caso in cui il diritto cantonale permetta la divisibilità di un fondo risultante da un raggruppaemnto od una permuta di terreni.

Più complessa è la situazione se alcuni fondi precedenti erano gravati con ipoteche di differente grado. Anche qui è da conservare per quanto possibile la precedente graduatoria ipotecaria, possibile solo con la divisione dei singoli diritti di pegno e dando ad ogni parte gradi differenti, oppure dando il medesimo grado a parecchie ipoteche. Decisiva non è la graduatoria precedente, ma bensì l'estensione della precedente garanzia. La nuova divisione va fatta in modo che ai creditori ipotecari sia offerta una garanzia equivalente a quella precedente.

Gli esempi d'altronde che faremo seguire chiariranno meglio la situazione.

La legge 1933 ed il suo regolamento d'applicazione esaminano e regolano, per merito particolare dell'on. Carlo Scacchi, presidente del Tribunale d'Appello, tutta la procedura del trasferimento dei pegni immobiliari nei casi di raggruppamento o permuta di terreni.

Avantutto e prima che tali opere abbiano inizio, l'ufficiale del registro provvederà ad allestire, mediante spulcio dei registri esistenti, comunicazione e notifica alle e delle parti interessate, un certificato generale delle ipoteche gravanti i fondi del comprensorio (dal 1897 in avanti). Terminati i lavori di misurazione catastale, liquidandosi i ricorsi contro la stessa e dovendosi assegnare le parcelle raggruppate, verrà allestito il piano di trasporto delle ipoteche esistenti sui nuovi numeri di mappa.

Nella decisione dei singoli casi si osserveranno le regole seguenti:

a) Quando trattasi di ipoteche gravanti esclusivamente tutte od anche soltanto talune delle parcelle di un singolo proprietario debitore, il trasporto si fa per l'intero capitale ed accessori garantiti, con la data d'iscrizione e col rango precedenti.

Se per effetto del raggruppamento vengono attribuiti al debitore più parcelle in sostituzione di quelle che gli appartenevano prima del raggruppamento, le ipoteche potranno colpire anche soltanto una o più parcelle raggruppate, quando sia offerta suffi-

ciente garanzia reale al creditore. Tale garanzia è reputata sufficiente quando la somma totale del carico ipotecario non supera i due terzi del valore attribuito ai fondi gravati nella procedura di raggruppamento.

b) Quando si è in presenza di diverse ipoteche, a favore di diversi creditori, sia che gravino sopra tutte o sopra talune delle parcelle comprese nel comprensorio, ma la somma complessiva dei crediti garantiti da tutte insieme, non eccede i due terzi del valore del fondo raggruppato, il trasporto avviene mantenendo l'ordine, il grado e l'importo di ogni singolo credito ipotecario.

c) Quando si è in presenza di diverse ipoteche il cui importo totale eccede i due terzi del valore complessivo di stima dei fondi raggruppati e che sono costituite a favore di creditori diversi e gravanti in differente misura sia i fondi compresi nel raggruppamento, sia altri fondi non compresi in esso, l'operatore assieme all'ufficiale dei registri, stabilirà lo stato di collocazione delle ipoteche seguendo queste norme: Egli determinerà l'importo del pegno ipotecario costituito sulle parcelle comprese nel raggruppamento per ogni singolo credito; determinerà il valore del pegno ipotecario cadente sopra gli altri beni non compresi nel raggruppamento in base al valore di stima; trasporterà sui fondi raggruppati le ipoteche precedenti, mantenendo il loro grado, ma limitando e riducendo l'importo del credito garantito sui fondi raggruppati al valore proporzionale che era garantito sulle parcelle prima del raggruppamento.

Accadendo che le ipoteche esistenti assistano crediti diversi aventi differenti gradi sopra uno o più fondi, prima del raggruppamento, si stabiliranno le proporzioni di garanzia reale competenti a ciascun credito al momento della sua creazione, secondo i rispettivi gradi si trasporteranno analogamente sui fondi raggruppati nelle proporzioni e nei gradi relativi a ciascun credito.

d) Se a ragione di una minore quantità (ad valorem) dei fondi raggruppati, venisse attribuito al proprietario un conguaglio in denaro, il suo importo dovrà destinarsi alla diminuzione del debito ipotecario e verrà distribuito ai creditori pignoratizi secondo il loro grado.

e) Il trasporto delle ipoteche si fa senza tener calcolo dei posti di pegno liberi.

Contemporaneamente ai pegni immobiliari si trasporteranno sui fondi raggruppati le servitù, gli oneri fondiari ed ogni altro

diritto reale competente a terzi, e ancora esistenti dopo l'avvenuto raggruppamento.

Di questo trapasso si dovrà dare comunicazione agli interessati con l'assegno di un termine di quindici giorni per un'eventuale contestazione e sotto comminatoria che il trasferimento diverrà definitivo in seguito a mancata od omessa contestazione.

Eventuali contestazioni verranno decise dal Dip. di Giustizia.

Eseguita l'iscrizione di un'ipoteca, l'ufficiale rilascia a richiesta del creditore un certificato d'iscrizione o estratto del registro dei pegni immobiliari ed a chi giustifica un interesse, un estratto del registro e dei documenti giustificativi, che potrà certificare conformi agli originali.

La copia autentica del documento dovrà però recare la designazione « duplicato ».

Fino all'introduzione del RFD l'iscrizione di un diritto di pegno sopra nuovi mappali è lasciata alle cure dei creditori o loro aventi causa. Nella compilazione del RFD questi diritti, se iscritti al RFP, saranno trasferiti d'ufficio sui nuovi fondi.

In margine all'iscrizione, il concessionario, o la persona surrogata o l'usufruttuario di un credito od il creditore avente in pegno il titolo ipotecario potranno chiedere analoga indicazione nei registri, facendone richiesta e provandola con documenti che giustifichino la loro domanda. Agli stessi dovranno poi rivolgersi tutte le comunicazioni dell'ufficio.

La cancellazione di un diritto di pegno potrà avvenire solo col consenso del creditore o suoi aventi causa o più semplicemente da parte di questi direttamente.

Il creditore avente un'ipoteca iscritta prima dell'1-1-1912 sopra uno o più immobili, qualora si trovi perdente per essersi soddisfatto sul prezzo dei medesimi un creditore anteriore, la cui ipoteca si estendeva ad altri beni dello stesso debitore, si intende surrogato nell'ipoteca che apparteneva al creditore soddisfatto.

Lo stesso diritto compete ai creditori perdenti in seguito a detta surrogazione.

La trascrizione od aggiunta dei nuovi numeri di mappa nel registro dei pignoramenti o nei bandi pubblici in caso di esecuzione o fallimento avverrà d'ufficio; altrettanto dicasi per la trascrizione dei diritti di pegno nei limiti dell'art. 802 CCS (vedi capitolo speciale: trasferimento delle ipoteche nei casi di raggruppamento).

L'eventuale graduatoria per stabilire il rango delle differenti ipoteche gravanti già più parcelle ed ora il fondo nuovo sarà fatta dall'ufficiale del registro.

I piani ed i registri di raggruppamento, così come le ipoteche riportate sui nuovi fondi, entrano a far parte del RFF con tutti gli effetti propri allo stesso e ciò fino alla costituzione del RFD.

§ 4. I tre tipi di registro fondiario

A). — IL REGISTRO FONDIARIO PROVVISORIO.

L'impossibilità di introdurre nel Cantone Ticino il RFD col 1. gennaio 1912, dovuta alla mancanza dei relativi requisiti tecnici, obbligò il nostro Cantone a trovare una soluzione che si avvicinasse il più possibile ai capisaldi del CCS e costituisse un primo passo verso la realizzazione del principio contenuto nella legge federale.

Il RFP, in cui vengono iscritti i rapporti giuridici successivi al 1. gennaio 1912 o quelli già esistenti nei casi in cui la loro esistenza fosse confermata da una sentenza giudiziale emessa dopo tale epoca, ha gli effetti del RF del CCS per quanto concerne la nascita, la trasmissione, le modificazioni e l'estinzione dei diritti reali. (art. 48 al. 2 TF).

La discussione dei progetti di legge coll'allora commissario federale Dr. Guhl ci portò al principio che il RFP fosse un libro giornale come quello delle ipoteche, avente carattere personale. La legge febbraio 1933, in questo punto certamente più pratica, concede l'iscrizione di rapporti giuridici anteriori al 1912 con il consenso di tutti gli interessati, evitando così spesse volte l'obbligo di dover ricorrere al giudice per richiedere una sentenza sul contenuto della quale non vi sono differenze o discordie fra le parti.

Il RFP è da considerarsi come una forma intermedia fra il sistema della semplice trascrizione del diritto francese e quello dell'intavolazione degli immobili del diritto tedesco.

Ad esso è negata ogni efficacia giuridica positiva in confronto dei terzi di buona fede, non figurandovi i rapporti giuridici anteriori al 1. gennaio 1912, se non nei casi summenzionati, a norma dell'art. 48 al. 3 TF.

Ne viene quindi che:

a) l'acquirente di un fondo o di un diritto reale non può fare assegnamento sul fatto che la controparte sia iscritta al RFP. Malgrado questa iscrizione, può darsi si tratti di persona non avente il diritto di disporre.

b) l'acquirente di un diritto reale deve ammettere la prio-

rità di diritti anteriori al 1912, anche se non risultano o solo in modo imperfetto dal RFP.

La legge 11 luglio 1911 ed il regolamento 14 ottobre 1911 indicano gli elementi costitutivi del RFP e cioè:

a) il registro delle mutazioni, servitù ed oneri fondiari;
b) il registro dei pegni immobiliari, compreso quello dei pignoramenti immobiliari;
c) il registro generale d'ordine;
d) l'indice alfabetico delle persone;
e) l'indice dei fondi;
f) il catasto cantonale delle acque;
g) i documenti giustificativi.

L'esperienza di un ventennio ha portato ad una semplificazione di questo organismo, pur senza nocumento circa la sua sufficienza, riducendo con legge 1933 gli elementi costitutivi del RFP a quattro e cioè:

a) il registro delle mutazioni e servitù;
b) il registro dei pegni e dei pignoramenti immobiliari;
c) il catasto dei diritti sulle acque;
d) il libro giornale (libro generale d'ordine).

In contrasto alla vecchia legge si noti poi l'intervento nella trattazione dei capitoli « servitù e mutazioni » con quello « pegni e pignoramenti immobiliari », i quali ultimi erano al primo posto. E' ovvio che prima di poter gravare un fondo con pegno, occorre averne o per lo meno conoscerne i rapporti di proprietà.

Nel merito poi la legge 1933 sveltisce tutto l'istituto del RF, già per sua natura arido e complesso.

a) Il registro delle servitù e mutazioni comprende tutti i rapporti giuridici che non si riferiscono a dei diritti di pegno immobiliare e viene tenuto in ordine cronologico, con delle colonne speciali per le annotazioni e le menzioni.

Vi verranno iscritte quindi tutte le mutazioni di proprietà, le servitù, gli oneri reali, gli usufrutti.

Esso contiene:

1. il numero progressivo delle iscrizioni nel registro stesso,
2. il numero progressivo del libro giornale,
3. la data dell'iscrizione, annotazione o menzione,
4. l'indicazione del Comune al quale si riferisce l'iscrizione, annotazione o menzione,

5. la descrizione sommaria dell'immobile con la stima officiale (valore d'estimo),
6. le mutazioni, coll'indicazione del nome e domicilio del proprietario precedente e del nuovo proprietario, del modo di acquisto e dei documenti giustificativi,
7. le servitù ed oneri fondiari, con l'indicazione del fondo serviente, del fondo dominante e dei documenti giustificativi,
8. le annotazioni,
9. le menzioni,
10. le osservazioni.

b) Il registro dei pegni immobiliari: la legge federale (art. 23 e 43 TF), e quella cantonale vi deve ossequio, ha disposto che l'esistente registro delle ipoteche abbia a mantenere la sua validità, così che praticamente l'alba del 1 Gennaio 1912 ha salutato i nostri nuovi registri già ingombri di iscrizioni ipotecarie ormai divenute definitive.

Il registro dei beni immobiliari nel senso della legge e regolamento del 1911 è costituito dal registro cronologico delle iscrizioni ed è destinato a ricevere la trascrizione letterale delle note d'iscrizione dei pegni immobiliari e loro modificazioni.

Esso contiene:

1. il numero progressivo delle iscrizioni nel registro stesso,
2. il numero progressivo del libro giornale,
3. la data di presentazione della richiesta,
4. l'indicazione del Comune nel quale i fondi si trovano con le loro designazioni,
5. la copia della richiesta con l'indicazione dell'iscrivente, dell'iscritto, del titolo, della somma, dell' oggetto del pegno,
6. l'elenco dei documenti giustificativi accompagnanti la richiesta stessa,
7. le annotazioni,
8. le menzioni,
9. le osservazioni.

Per la validità dell'iscrizione di un'ipoteca estesa agli accessori, basta la menzione degli stessi nel registro dei pegni immobiliari; una menzione nel registro delle mutazioni non è necessaria

nè ammissibile. (1) La qualità di accessorio non dipende dall'annotazione o meno nel RF.

Le convenzioni speciali conchiuse fra le parti in merito al rimborso, alla denuncia del capitale od all'ammortamento del debito, devono essere richiamate nella rubrica Annotazioni. Le convenzioni che danno diritto ad un creditore posteriore di subentrare ad un posto precedente saranno pure iscritte in questa rubrica. Non si può procedere all'iscrizione di un diritto di pegno sopra un foglio collettivo, se non quando tutti gli immobili intavolati nel medesimo ne siano gravati.

A norma della legge 1933 il registro dei pegni immobiliari è costituito altresì dai registri accessori e meglio:

1. Il registro dei pignoramenti e sequestri, ove in seguito a notifica dell'ufficio Esecuzione e Fallimenti vengono annotati tutti i pignoramenti gravanti un immobile.

Esso contiene:

a) il numero della notifica;
b) il numero dell'esecuzione;
c) la data della notifica;
d) il numero progressivo del libro giornale;
e) il nome, cognome, paternità e domicilio del creditore;
f) il nome, cognome, paternità e domicilio del debitore;
g) il Comune nel quale si trovano gli stabili pignorati;
h) l'ente pignorato con l'indicazione dei numeri di mappa
i) la somma per cui si procede;
l) la data della registrazione del pignoramento;
m) la data del ricevimento all'Ufficio di esecuzione;
n) le osservazioni.

Questa annotazione è perenta se nel termine di due anni dall'iscrizione del pignoramento non viene presentata dal creditore procedente la domanda di vendita degli immobili stessi, o se ritirata la domanda, questa non viene più rinnovata entro il termine suindicato (art. 116 e 121 EF).

Tosto che un'iscrizione sia divenuta priva di valore, l'Ufficio EF dovrà provvedere alla sua cancellazione.

2. Dai registri accessori di cui è parola altrove, e cioè il registro cronologico principale delle iscrizioni e suoi accessori.

La domanda di rilascio di un certificato di iscrizione ipo-

---

(1) R G P 1927 pag. 353.

tecaria dovrà indicare esattamente nome, cognome, paternità e domicilio della persona di cui si vuol conoscere lo stato.

c) Il libro generale d'ordine, conservato pure dalla legge 1933 come parte integrante del RFP, serve per registrarvi al momento della consegna e per ordine progressivo, la presentazione di tutte le richieste o note d'iscrizione, d'annotazione o di menzione relative tanto alle mutazioni, servitù ed oneri fondiari, quanto ai pegni o pignoramenti immobiliari.

Esso contiene:

1. il numero progressivo o d'ordine della richiesta presentata;
2. l'ora della presentazione;
3. nome, cognome, paternità e domicilio del richiedente;
4. la natura degli atti di cui si chiede l'iscrizione;
5. la data dell'atto;
6. il valore dell'atto;
7. la tassa dovuta allo Stato;
8. le eventuali osservazioni.

d) L'indice alfabetico delle persone istituito dal decreto esecutivo 14 giugno 1913 serve ad indicare i nomi delle persone fisiche o giuridiche figuranti quali interessate in una iscrizione, annotazione o menzione qualsiasi. Esso è distinto in due parti:

1. l'indice relativo alle mutazioni, servitù ed oneri fondiari;
2. l'indice relativo ai pegni, pignoramenti e sequestri immobiliari.

Il primo contiene le seguenti colonne:

a) cognome, nome, paternità e domicilio della persona;

b) anno, volume e numero dell'iscrizione nel registro dei pegni;

c) anno, volume e numero dell'iscrizione nel registro dei pignoramenti immobiliari;

d) osservazioni.

Nel caso di proprietà collettiva si menzionano nell'indice delle persone tutti gli interessati.

Circa il modo in cui debbono effettuarsi le iscrizioni in questo registro il regolamento d'applicazione della legge 1933 dispone quanto segue:

le donne maritate devono essere iscritte nell'indice sotto la lettera iniziale del cognome del marito; le donne divorziate sotto

quella del cognome che avevano prima del matrimonio e nel caso dell'art. 149/2 CCS sotto quella del cognome della loro famiglia;

le persone sotto tutela e sotto curatela sotto la lettera iniziale del cognome loro proprio;

le ditte individuali sotto la lettera iniziale del cognome del proprietario;

le società in nome collettivo ed in accomandita sotto la lettera D oltrechè sotto le lettere iniziali dei componenti le singole società;

le società anonime, in accomandita per azioni e le società cooperative sotto la lettera S;

le chiese, gli ospedali ed in genere le fondazioni ed associazioni sotto la lettera del Comune della loro sede e nel caso in cui portassero un nome speciale anche sotto la lettera inziale di questo;

i patriziati sotto la voce P;

i consorzi sotto la voce C, seguita dalle altre indicazioni atte ad individuarli.

e) l'indice dei fondi, abrogato con decreto esecutivo 14 giugno 1913, conteneva tutti i numeri di mappa, la natura di eventuali rapporti giuridici ed il numero della loro iscrizione. Si notino i moventi della sua cosi rapida soppressione, che sono la pietosa situazione dei catasti ticinesi e la necessità di procedere ovunque a nuove e più precise misurazioni. Questa abrogazione può a tutta prima sembrare un regresso in confronto delle già acquisite posizioni, ma essa venne imposta dalle circostanze.

La reintroduzione dell'indice dei fondi potrà avvenire successivamente, quando le misurazioni catastali e l'allestimento delle mappe e l'epurazione dei diritti ed oneri di ogni natura saranno avanzati più di quanto non fosse nel 1911 a meno che, come è nostra convinzione, si raggiunga la meta per altre vie.

f) Il catasto cantonale dei diritti sulle acque trovasi presso il Dipartimento delle Pubbliche Costruzioni in condizioni che non possono certo definirsi buone, in quanto, se le informazioni raccolte sono esatte, esso non subì alcun aggiornamento da un trentennio a questa parte.

Rimane quindi indispensabile aggiornarlo e rivederlo completamente, ritirando le copie che si trovano presso le Municipalità e facendone poi un duplicato da rimettere agli uffici del registro, che dovranno poi curarne la sua tenuta a giorno.

g) I documenti giustificativi. (1)

h) Il catalogo descrittivo degli immobili ammesso in via eccezionale dall'art. 950 CCS e solo in mancanza di un catalogo geometrico, trovasi citato in alcune nostre leggi in ossequio ai compilatori del memoriale relativo al CCS.

Le mutazioni di proprietà dovranno da parte dell'ufficiale del registro essere comunicate in sunto alle Municipalità interessate la fine di ogni mese; queste a loro volta dovranno fare entro un termine di non più di quindici giorni le necessarie volture.

---

(1) Vedi parte speciale § 5 lett. B pag. 129.

B) — IL REGISTRO FONDIARIO PRODEFINITIVO

Le difficoltà sorte per l'applicazione delle leggi e dei regolamenti sul RFP e segnatamente la considerazione del suo limitato valore probatorio in confronto dei terzi in buona fede, fecero sorgere l'idea di un'intavolazione provvisoria dei fondi, fruendo di quelle mappe già esistenti che fossero aggiornate o si potessero facilmente aggiornare e quella di un RF che avesse gli effetti dell'art. 46 TF.

Dopo esame delle condizioni ed a seguito di numerose sedute dell'apposita commissione di studio, venne promulgata la legge 7 giugno 1922, istituente un RF prodefinitivo. L'importanza pratica dello stesso è assai limitata per la deficienza delle nostre mappe, cosi da trovare applicazione solo in pochissimi comuni del cantone.

Il RF prodefinitivo è una innovazione nel sistema del RF federale e se ne spiega la ragione d'essere nella volontà dell'allora direttore del dipartimento cantonale di Giustizia on. Martinoli di istituire e condurre in porto un registro equiparato a quello definitivo, in considerazione anche dei pericoli cui, malgrado la introduzione del RFP, rimanevano esposti gli acquirenti di immobili o di diritti reali. Parte notevole ebbe poi la rilevante spesa fino ad allora sostenuta da molti comuni per tenere a giorno le proprie mappe censuarie o per il loro allestimento, spesa valutata a parecchi milioni ed alla quale non si voleva rinunciare tutto d'un tratto, preferendo ricavarne quanto più fosse possibile di utile e di buono.

Nel suo rapporto di minoranza all'on. Gran Consiglio l'onorevole Cattaneo esprimeva dei dubbi circa l'attendibilità ed il valore effettivo di pressochè tutte le mappe ed i cataloghi descrittivi, allora esistenti, rilevando come le une e gli altri non fossero per nulla aggiornati.

Circostanza questa assai rilevante ed aggravata dal fatto che buona parte del nostro cantone è di natura montagnosa, ove rilievi e piani geometrici non esistono e la loro formazione tornerebbe di eccessivo onere in proporzione al valore dei terreni stessi.

Ciò malgrado la maggioranza del nostro consesso legislativo

seguì ed adottò le proposte governative e della maggioranza commissionale, così da dare vita alla legge 7 giugno 1922.

Il RF prodefinitivo ebbe pertanto realizzazione in quei comuni aventi una mappa suscettibile di essere utilizzata come disegno geometrico e producente gli effetti inerenti al RFD, anche nei rapporti coi terzi di buona fede, a norma dell'art. 46 TF.

A norma della legge 1933 il RF prodefinitivo è costituito:

a) dal piano geometrico risultante dalla mappa riveduta ed aggiornata;
b) dal libro mastro o registro dei fogli indicativi;
c) dai registri ausiliari (art. 108 rf. 22.2.10);
d) dal libro giornale.

La municipalità del comune in cui deve essere introdotto il RF prodefinitivo, diffida tutti gli interessati a notificare entro almeno tre mesi:

a) tutte le mutazioni e variazioni catastali « ed in ispecie tutte quelle dipendenti da contratti o successioni anteriori al 1. gennaio 1912 od anche posteriori, che per negligenza o per altri motivi non siano ancora debitamente iscritte nei registri comunali o nel RFP ». (1)
b) le servitù ed i diritti reali d'altra natura, ad eccezione dei pignoramenti e delle ipoteche, compresi quelli già iscritti nel RFP ed altresì quelli di diritto pubblico spettanti allo Stato, al comune o ad altre corporazioni di diritto pubblico.

Spirato questo termine, la municipalità mette a giorno il disegno ed i registri censuari e riempie i fogli indicativi. Il nudo dominio viene iscritto come servitù.

Ad operazioni ultimate la municipalità consegna all'ufficio cantonale del RF:

a) due copie del disegno geometrico aggiornato;
b) il sommarione ed i catastrini pure aggiornati;
c) i fogli indicativi in duplo.

L'iscrizione delle ipoteche e dei pignoramenti nei fogli indicativi verrà fatta dall'ufficio cantonale del RF in collaborazione

---

(1) Aggiunta prevista da uno dei molti progetti di regolamento posti allo studio e mai applicati.

col competente ufficio del registro, tenendo conto delle eventuali modificazioni sopravvenute

A ciascun interessato viene comunicato un estratto del nuovo foglio indicativo, riproducente la parte che lo concerne con l'assegno di un termine perentorio di quindici giorni per proporre in giudizio un'eventuale opposizione. Quando il pegno o pignoramento si estende ai beni descritti in più fogli indicativi, basterà indicare il pegno coi singoli beni vincolati in un sol foglio e fare negli altri menzione di rinvio allo stesso.

A datare dall'entrata in vigore del RF prodefinitivo, cessano di essere applicabili per il comune interessato le disposizioni della legge cantonale sul RFP.

Questa legge si può dire che non fu mai benevisa agli ambienti interessati e la prova migliore ne è la quasi mancata applicazione pratica.

Assai esplicita è la legge 1933 a questo riguardo: essa mantiene in vita il RF prodefinitivo, perchè in vigore in qualche raro comune, ma non ne favorisce in modo alcuno lo sviluppo.

Essa conferma d'altronde i capisaldi della legge 7 giugno 1922 in quanto alle varie modalità relative al RF prodefinitivo, facendovi tacito riferimento.

C) — IL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Esaminando lo sviluppo di questo istituto nella nostra legislazione, ci vediamo costretti di entrare in alcuni dettagli che diano al lettore una più chiara visione dell'evoluzione effettuatasi, giustificando in pari tempo i cambiamenti di rotta che andarono man mano verificandosi.

Con la legge del 1911 il RFD viene organizzato per Comuni ed i gruppi di questi comuni si dividono in tre categorie o classi a giudizio del Consiglio di Stato ed in base a determinati principi. L'entrata in vigore del RFD per questi comuni o gruppi di comuni avviene con l'approvazione e la chiusura dei registri provvisori.

La prima classe comprende i comuni muniti di catasto geometrico sufficiente per poter intraprendere, appena avvenutane la revisione, l'allestimento dei fogli indicativi e cioè i comuni aventi un catasto allestito in epoca successiva al 1865 (circa 50 comuni).

La seconda classe comprende i comuni o parte di essi provvisti da un catasto geometrico difettoso o quelli dove il catasto geometrico, grazie ad un limitato frazionamento delle proprietà, può essere supplito da un catalogo descrittivo (circa 135 comuni).

La terza classe comprende i comuni o loro parti sprovvisti di catasto e dove la compilazione del catalogo descrittivo offra delle difficoltà eccezionali, causa il grande frazionamento dei terreni (circa 80 comuni).

Nell'inseguire tale classificazione devesi tener conto anche delle esistenti mappe consortili.

Le norme uniformi da seguirsi nella revisione e messa a giorno delle mappe censuarie, nella compilazione dei cataloghi descrittivi, nell'iscrizione dei fondi e dei diritti di servitù nei fogli indicativi devono essere fissate da una speciale commissione fondiaria cantonale (sostituita con la legge 1922 e quella 1933 dall'Ufficio cantonale del RF) da eleggersi dal Consiglio di Stato e composta da un legale, da un geometra e da un segretario permanente addetto al Dipartimento di giustizia.

Questa commissione deve inoltre preparare i formulari necessari, sorvegliare l'andamento dei lavori preparatori per l'im-

pianto del RFD, procedere alle necessarie verifiche dello stesso e proporne l'approvazione al Consiglio di Stato.

PRIMA CLASSE

Nei comuni della prima classe si procede, appena le circostanze lo permettano, a giudizio del Consiglio di Stato e cominciando dai comuni più indicati, alla revisione delle mappe ed all'intavolazione dei fondi.

Le Municipalità devono mettere a disposizione per questo scopo le loro mappe (1), catastrini e sommarioni e fornire le indicazioni complementari di cui potranno essere richieste, a mezzo di una apposita commissione fondiaria comunale.

L'intavolazione consiste nel trasporto di ogni singolo fondo dal catasto geometrico o dal catalogo descrittivo in una scheda apposita, o nell'intestazione dei fogli indicativi, secondo un formulario officiale.

La procedura di accertamento dei diritti da iscriversi nel RFD sarà stabilita dal Consiglio di Stato sulle basi seguenti:

1. tutti i diritti preesistenti sulle proprietà immobiliari non ancora iscritti nel RFD devono essere notificati dagli interessati;
2. saranno iscritte anche le servitù di diritto pubblico, come i piani regolatori e simili (art. 962 CCS).
3. con il consenso del proprietario, più fondi situati nello stesso circondario di registro ed appartenenti ad un solo proprietario, possono essere intavolati in un foglio collettivo sotto un unico numero;
3. un bando pubblico (grida) inviterà tutti gli interessati a fare, mediante appositi formulari ed entro un determinato periodo, le notifiche inerenti alle loro proprietà, con l'indicazione delle corrispondenti servitù attive e passive e dei crediti ipotecari;

   Ai proprietari e creditori risultanti dai registri esistenti sarà dato un avviso personale;
5. l'omissione della notificazione non importa la perenzione del diritto, ma solo delle conseguenze fiscali e di procedura, da determinarsi in via di regolamento

---

(1) Mappa è la rappresentazione grafica del terreno, catastrino il registro dei proprietari e sommarione il registro dei numeri di mappa.

6. sulla base delle notificazioni, dei rilievi e delle constatazioni fatte d'ufficio, si allestiranno i fogli indicativi provvisori i quali verranno poscia esposti al pubblico, con un nuovo bando e nuove comunicazioni personali, per provocare le eventuali opposizioni da parte degli interessati, sotto pena della perdita dei diritti in confronto dei terzi;
7. le opposizioni, sottoposte ad uno o più periti conciliatori ai quali incombe l'obbligo dell'audizione delle parti e l'assumere le necessarie informazioni, vengono dagli stessi regolate, rimanendo così definito il diritto da iscriversi nel foglio del registro;
8. le iscrizioni nel registro avvengono in base a queste perizie, rimanendo in facoltà degli interessati di contestarle entro il termine fissato dal regolamento. Mancata od omessa contestazione significano accettazione del referto peritale e conseguentemente la conferma dell'iscrizione nei registri;
9. il RFD è costituito dalla riunione dei fogli indicativi o collettivi, sui quali d'officio deve farsi la trascrizione dei diritti già figuranti nel RFP.

SECONDA CLASSE

Ove i vecchi catasti non consentono una messa a giorno che permetta la formazione dei fogli indicativi, devono servire in base al catalogo generale degli immobili.

Questo catalogo può però essere compilato anche in difetto di qualsiasi forma di catasto geometrico.

Esso contiene la descrizione di ogni fondo soggetto all'intavolazione con la sua denominazione, i suoi caratteri, i suoi confini, possibilmente la sua estensione, il nome del suo proprietario ed il suo valore di perequazione.

In quanto possibile vi si iscrivono per ciascun fondo anche le dichiarazioni o notifiche del proprietario relative alle servitù attive e passive attinenti al fondo stesso o simili particolarità interessanti il futuro RF.

Il catalogo deve essere compilato nel modo nel tempo ed alle condizioni fissate dal Consiglio di Stato e viene sottoposto ad

una procedura di accertamento mediante pubblici bandi a norma di regolamenti ed ordinanze speciali.

Sulla base del catalogo si formano, in quanto possibile, i fogli indicativi, procedendo poi alle operazioni di revisione degli stessi, come per la prima categoria, ma limitatamente alle servitù, agli oneri fondiari e simili diritti. Per i pegni immobiliari continuano invece a sussistere i precedenti registri ipotecari.

Man mano che i comuni della seconda categoria raggiungono con la revisione catastale i requisiti necessari, passano nella prima categoria.

TERZA CLASSE

Per i comuni della terza classe si procede al solo impianto del RFP fino alla confezione della loro mappa catastale. Con l'approvazione della stessa questi comuni passano direttamente alla prima classe.

All'intavolazione dei fondi non sono soggetti che i beni del demanio cantonale e comunale e delle corporazioni di diritto pubblico (art. 944 CCS).

Il regolamento per i lavori preparatori necessari all'impianto del RFD del 23 agosto 1912 dispone la revisione e l'aggiornamento delle mappe esistenti per l'intavolazione dei fondi nei fogli indicativi destinati a formare la base del RFD, mantenuta la distinzione dei comuni nelle tre classi cui accennammo in esteso.

La commissione fondiaria cantonale deve verificare, prima dell'aggiornamento e della revisione, il grado di servibilità della mappa. La commissione fondiaria comunale di cui alla legge del luglio 1911 e nominata all'inizio dei lavori di revisione o di aggiornamento delle mappe del rispettivo comune, ha le seguenti attribuzioni:

a) di fornire alla commissione fondiaria cantonale tutte le notizie ed informazioni che essa richiede per le operazioni relative alla revisione od all'aggiornamento delle mappe od all'impianto del RFD;

b) di nominare gli indicatori catastali fra le persone probe ed esperte del comune e che siano possibilmente idonee ad essere adoperate non solo nelle operazioni di delimitazione e terminazione, ma anche in quelle successive di rilevamento;

c) di far eseguire coll'intervento del geometra, al quale venne aggiudicato il lavoro, la delimitazione e terminazione del territorio comunale e delle proprietà private in esso comprese, come pure delle piazze e strade pubbliche, sotto l'osservanza delle disposizioni all'uopo emanate;

d) di dedicare speciali cure alla rettifica ed al miglioramento dei confini e della configurazione dei fondi, sostituendo le linee curve o spezzate con delle rette e consigliando, ove occorra, delle permute utili e razionali;

e) di richiamare l'attenzione della commissione fondiaria cantonale sulle eventuali infrazioni ai dispositivi del capitolato d'appalto e del contratto da parte del geometra assuntore dei lavori di revisione e di aggiornamento della mappa;

f) di istruire i proprietari ed in genere gli aventi interesse sul modo di far valere e di notificare i diritti reali sui singoli fondi;

g) di redigere regolarmente processo verbale delle operazioni compiute;

h) di uniformarsi agli obblighi ad essa imposti dalla legge 16 gennaio 1912 sul raggruppamento e la permuta dei terreni.

Dopo un attento esame dei fogli di mappa riveduti dalla commissione fondiaria cantonale, il geometra procede, nei comuni appartenenti alla prima classe, al calcolo definitivo delle superfici ed alla compilazione del nuovo sommarione.

La superficie iscritta nel sommarione si ritiene geometricamente esatta.

Nei comuni della seconda classe, dopo la verifica dei fogli di mappa messi a giorno, per cura della commissione fondiaria comunale, il geometra procede al calcolo delle superfici ed alla compilazione del catalogo descrittivo degli immobili. La superficie iscritta nel catalogo descrittivo si ritiene approssimativa.

Coll'approvazione della mappa da parte del dipartimento di giustizia, dopo l'esposizione di trenta giorni e rapporto della commissione fondiaria cantonale, il comune è autorizzato a procedere all'intavolazione dei fogli indicativi destinati alla formazione del RFD.

Nella seduta granconsigliare del 27 novembre 1923 l'on. Ferretti presentava una mozione relativa alla preparazione di un pogramma per l'introduzione del RFD, basato:

a) sull'introduzione immediata del mastro presso l'ufficio distrettuale dei registri, per tutti quei comuni che hanno com-

piuto i lavori tecnici preparatori all'introduzione del RFD prima del 31 dicembre 1924;

b) sull'obbligatorietà di detta intavolazione avanti la promulgazione del decreto di accettazione e riconoscimento dei documenti tecnici, per tutti quei comuni che non hanno ancora terminati i lavori tecnici preparatori.

Il messaggio del Consiglio di Stato relativo a questa mozione considerava ad *a)* la possibilità di applicazione in dodici comuni, ritenendo meglio per semplificazione riportare sul libro mastro tanto i dati emergenti dalla nuova misurazione quanto i diritti reali da iscriversi nei registri. All'intavolazione dei fondi nel mastro dovrà quindi precedere la ricerca dei diritti reali di cui ai punti *b)* e *c).* (1)

D'officio ed a scopo di esperimento i lavori d'impianto del RFD vennero promossi e continuarono a Muralto, ove il 25 ottobre 1928 vennero esposti i fogli indicativi debitamente riempiti, per l'ultimo bando pubblico agli interessati.

L'esposizione durò tre mesi e per decidere sui ricorsi inoltrati, il Consiglio di Stato nominò a perito unico l'on. Pedrini, ora Giudice al Tribunale Federale delle Assicurazioni in Lucerna, il quale, a quanto ci consta, non ha ancora assolto completamente il proprio mandato.

A questa pubblicazione ne fece poi seguito ultimamente ancora una di quindici giorni, ritenuta opportuna dall'ufficio cantonale del RF per la mancanza delle minute dei fogli indicativi.

Mediante decreto esecutivo del 21 marzo 1927 il Consiglio di Stato ordinava l'introduzione del RFD nei comuni di Balerna, Carabbietta, Chiasso, Lodrino (prima sezione), Magliaso, Montagnola, Quinto (prima sezione), dotati di misurazioni catastali officiali.

La legge 1933 prevede l'introduzione del RFD in ognuno di quei comuni che posseggono una misurazione catastale officiale, approvata dal dipartimento federale di Giustizia e Polizia, nell'ordine determinato dal Consiglio di Stato e secondo i dettami del CCS e delle leggi speciali in materia.

Quale enorme divario fra questa soluzione e l'altra, certo più semplice ed ottimista, della legge 1911, quando cioè il legislatore

---

(1) Vedi pure a pag. 81.

si cullava ancora nella speranza che parecchie misurazioni catastali allora esistenti potessero avere un valore effettivo!

Il RFD è costituito:

a) dalla misurazione catastale officiale e documenti annessi;

b) dal libro mastro e dai documenti giustificativi;

c) dai libri ausiliari previsti dall'art. 108 del rf.;

d) dal libro giornale.

Sotto l'indicazione « libri ausiliari » si intendono:

a) l'elenco dei proprietari, contenente, in ordine alfabetico, il nome dei proprietari con l'indicazione del numero d'ordine dei fogli indicativi riferentesi alla loro proprietà; questo libro è retto per comune o per circondario;

b) il registro dei creditori, contenente, nell'ordine numerico dei fogli indicativi, il nome e domicilio dei creditori garantiti da pegno immobiliare, dei creditori pignoratizi e dagli usufruttuari garantiti da un pegno immobiliare. L'iscrizione deve tuttavia avvenire dietro istanza del creditore;

c) il registro dei pignoramenti, contenente i dati principali riferentisi agli stessi;

d) il libro delle rettificazioni;

e) il registro per la corrispondenza.

Stabilito come l'introduzione del RFD avvenga per Comuni, si indicano le norme che dovranno servire a regolare l'intavolazione dei fondi. L'ufficiale del registro in unione al geometra procede alla formazione delle minute dei fogli indicativi, secondo le emergenze della misurazione o sotto riserva dell'esito di eventuali azioni giudiziarie in corso, completando poi questi fogli con i dati relativi alle servitù ed ai diritti di pegno in base al materiale preesistente. Qualora la procedura di accertamento in corso non modifichi questo complesso di risultanze, i fogli indicativi così allestiti assumeranno forza di cosa passata in giudicato.

I fondi del demanio pubblico cantonale, quelli delle corporazioni di diritto publico e quelli di demanio privato degli enti suddetti, dovranno essi pure essere intavolati per i primi, specie se gravati da diritti d'alpe o di proprietà promiscua.

Il principio basiliare del RFD presuppone per ogni fondo un foglio indicativo speciale, ma è ammessa tuttavia l'eccezione per quei Comuni o loro parti, in cui la proprietà sia notevolmente frazionata, ammesso ancora che l'ufficio cantonale del RF abbia

concesso l'intavolazione su fogli collettivi. Più fondi gravati da pegno potranno figurare su di un solo foglio solo se si tratta del medesimo diritto di pegno.

L'intavolazione così come prevista dalla legge federale incontra però anche altre difficoltà, oltre a quelle già menzionate, per il fatto dei diritti conosciuti dalla legge cantonale precedente ed ignorati o non ammessi dal CCS. I diritti reali che non possono più essere costituiti secondo il CCS e le disposizioni in materia di RF, saranno iscritti nel RFP sotto la rubrica menzioni.

I diritti di proprietà sui piani di una casa esistenti al 31 dicembre 1911 saranno iscritti nei registri provvisori o definitivi. come comproprietà sul suolo a favore di ciascun avente diritto.

A questo deve in ogni caso tendere il geometra nella procedura di accertamento, ma se però la sua opera non portasse a questo accordo contrattuale fra gli interessati, tale iscrizione potrà avvenire anche d'ufficio.

I singoli diritti dei comproprietari verranno iscritti nella rubrica delle menzioni.

Le restrizioni di proprietà derivanti da rapporti di vicinato e di cui il CCS ammette l'iscrizione nel RF devono essere iscritte secondo le norme sull'iscrizione delle servitù fondiarie. Saranno ugualmente iscritte nella rubrica delle menzioni le proprietà di piante sul fondo altrui, con l'indicazione « riscattabile ».

I fondi gravati da livello perpetuo saranno intavolati al nome dell'enfiteuta, i diritti del direttario saranno notati nelle menzioni con l'avvertenza che sono redimibili (attuale ed effettiva prevalenza del diritto). I fondi gravati da livello temporaneo saranno intavolati al nome del direttario con menzione del diritto dell'enfiteuta a norma del titolo.

Se l'enfiteusi consiste in una costruzione sul fondo altrui, essa sarà intavolata a norma del CCS (art. 779) anche se la sua costituzione sia di data anteriore al 1 gennaio 1912.

L' intavolazione di una comunione o di una comproprietà dovrà avvenire al nome di ciascuno degli eredi o proprietari.

L'ufficiale può rilasciare, se richiesto, degli estratti di date iscrizioni, rispettivamente dei certificati d'inesistenza di determinate iscrizioni.

L'intavolazione si fa mediante:

a) il rilievo planimetrico del fondo e la sua iscrizione nel sommarione;

b) l'apertura del foglio nel libro mastro;
c) la compilazione della sua descrizione.

Il foglio singolo contiene:
a) una parte descrittiva tecnica dell'immobile o diritto per sè stante e permanente, in base alle risultanze della misurazione catastale;
b) una parte descrittiva giuridica, rispecchiante il diritto di proprietà, le servitù prediali e personali, gli oneri fondiari ed i diritti di pegno immobiliare;
c) le annotazioni, le menzioni e le stime.

Il foglio singolo contiene:
a) un elenco degli immobili cui si riferisce, con l'indicazione del numero d'ordine dei documenti giustificativi e del numero dei fogli contenenti la descrizione tecnica;
b) una parte descrittiva giuridica come suindicata;
c) le annotazioni e le stime.

---

§ 5. Disposizioni comuni ai registri principali

A) — INTRODUZIONE

Le richieste o note d'iscrizione da presentarsi in duplo, affinchè una copia possa essere ritornata al richiedente con l'indicazione dell'avvenuta iscrizione, dovranno menzionare:

a) in caso di mutazione, servitù od altro onere:
   1. il nome, cognome, paternità e domicilio delle parti;
   2. l'indicazione del o dei rapporti giuridici di cui si chiede l'iscrizione;
   3. l'indicazione del o dei fondi cui l'iscrizione si riferisce per Comune e numero di mappa;
   4. l'elenco dei documenti giustificativi che accompagnano la richiesta stessa;

b) nel caso di pegno immobiliare:
   1. il nome, cognome, paternità e domicilio delle parti ed eventualmente del terzo proprietario del pegno;
   2. la data del titolo:
   3. la somma garantita ed il saggio d'interesse;
   4. l'indicazione del o dei fondi cui l'iscrizione si riferisce per Comune e numero di mappa;
   5. l'elenco dei documenti giustificativi accompagnanti la richiesta stessa.

Per la costituzione di cartelle ipotecarie e di rendita fondiaria si applicano le disposizioni degli art. 53 e 59 rf. e art. 23 legge 1933.

Quale titolo costitutivo del pegno si intende l'atto pubblico celebrato dal notaio (brevetto o istrumento), celebrazione alla quale il creditore non dovrà essere necessariamente presente. Nel caso di costituzione precedente l'entrata in vigore del CCS, basterà che siano state ossequiate le disposizioni della legge allora imperante.

L'ipoteca legale federale si iscrive producendo gli atti costitutivi dei crediti che garantiscono l'ipoteca (art. 837 e segg. CCS, art. 22 rf., art. 4 LAC, art. 29 legge 1933); le ipoteche cantonali o di diritto pubblico dietro richiesta dell'autorità competente ad imporre il contributo ed una volta che lo stesso sia definitivamente accertato.

Le ipoteche legali concernenti un diritto di pegno per casi di miglioramento del suolo, arginatura, raggruppamenti di terreni e simili, eseguito con il concorso e sotto la sorveglianza delle autorità pubbliche (consorzi) potranno essere iscritte solo mediante la produzione di un certificato dell'autorità competente, attestante l'importo delle quota di spesa relativa all'immobile soggetto a questi contributi, ed allestita in base alla tabella dei contributi stessi.

Di questa misura si valsero nel corso degli ultimi anni anche parecchie municipalità, per garantirsi il pagamento dei contributi per opere stradali e simili in confronto dei proprietari interessati chiamati a contribuire al finanziamento dell'opera.

Per l'iscrizione delle ipoteche a favore degli artigiani ed imprenditori, occorre che l'importo del credito da garantirsi mediante ipoteca legale sia riconosciuto dal proprietario oppure che la provvisoria iscrizione sia stata autorizzata dal giudice.

L'iscrizione non avrà luogo quando il proprietario offra sufficienti garanzie (ad esempio deposito della somma in contestazione).

Le servitù e gli oneri fondiari sono iscritti sul foglio del fondo serviente e quando il diritto sia costituito a favore del proprietario di un fondo determinato, anche sul foglio del fondo dominante.

Quando un immobile, a favore o a carico del quale deve essere costituita una servitù, figuri sopra un foglio collettivo, bisognerà sempre indicare, al momento dell'iscrizione della servitù su questo foglio, i numeri del fondo serviente e del fondo dominante.

Se il fondo serviente e il fondo dominante figurano sullo stesso foglio collettivo, basterà una sola iscrizione, coll'indicazione dei numeri del fondo serviente e del fondo dominante.

Le annotazioni dei diritti personali devono essere cancellate d'ufficio, tostochè sia trascorso il termine fissato nell'annotazione per l'esercizio degli stessi.

I diritti di prelazione, di vendita o di ricupero, annotati nel registro, saranno inoltre cancellati d'ufficio, quando il titolare dei medesimi sia diventato proprietario dell'immobile.

La legittimità a richiedere un'iscrizione, se la stessa non verrà presentata direttamente dalle parti, dovrà essere provata. I notai

che presentano per le parti interessate una domanda d'iscrizione di un determinato rapporto giuridico, soggiacciono alle responsabilità di cui all'art. 955 CCS, potendo lo Stato esercitare in loro confronto il diritto di regresso per quei danni di cui dovesse rispondere per loro colpa.

Presentata una domanda, l'ufficio del registro la munirà di un esibito che ne accerti l'entrata e l'iscriverà con un numero progressivo ed indicazione del mese, giorno ed ora sul libro giornale o registro generale d'ordine.

A questo punto e prima di procedere all'iscrizione nei registri principali, l'ufficiale dovrà fare un controllo della richiesta e dei documenti annessi.

Riscontrando inesattezze o lacune, ne darà avviso al richiedente ed alle parti, avvertendole delle conseguenze e fissando loro un adeguato termine affinchè provvedano alle necessarie rettifiche o completazioni.

Se una richiesta sarà difettosa per mancanza della prova circa la facoltà di disporre, potrà essere iscritta in via provvisoria, col consenso del proprietario o per ordine del giudice, in ogni altro caso dovrà essere respinta.

Il rifiuto ed i suoi motivi dovranno essere menzionati nel giornale o libro generale d'ordine e comunicato all' interessato, al quale dovrà essere assegnato un termine di quindici giorni per ricorrere all'autorità di vigilanza.

La legge precedente ammetteva il diritto di ricorso in primo grado al pretore ed in seconda istanza al dipartimento di giustizia, frammischiando così le competenze dei poteri giudiziario ed esecutivo.

Scaduto il termine di ricorso, senza che lo stesso sia stato proposto, il rifiuto diviene definitivo.

Pendente ricorso il ricorrente o l'autorità di vigilanza potranno chiedere e rispettivamente autorizzare l' annotazione di una restrizione della facoltà di disporre dei fondi per i quali venne richiesta l'iscrizione.

L'ufficiale dei registri può rilasciare degli estratti dei documenti giustificativi alle persone che ne siano legittimate ed a richiesta li certifica conformi all'originale.

B) DOCUMENTI GIUSTIFICATIVI

Fra i documenti giustificativi accompagnanti la richiesta d'iscrizione, va menzionato in prima linea il titolo costitutivo del rapporto giuridico, differente a seconda dei casi che si riscontrano.

Vanno considerati quali documenti giustificativi, che danno vita al rapporto giuridico:

1. In caso di contratto l'atto pubblico in forma autentica (istromento rogato da un notaio o da un segretario comunale, a seconda della natura e del valore dell'atto stesso).
2. In caso di asta pubblica il verbale di aggiudicazione steso dal notaio, che è l'autorità procedente di cui all'art. 235 CO.

Più complessa è la natura dei documenti da allegare alle domande di trapasso:

3. In caso di eredità:
   a) « Se l'iscrizione è richiesta dagli eredi legittimi e dagli eredi istituiti, una dichiarazione (certificato ereditario o decreto di notorietà) dell'autorità competente (Pretore) attestante che essi sono i soli eredi del defunto. La dichiarazione dovrà sempre menzionare gli eventuali eredi necessari.

   « Tale dichiarazione deve di regola essere richiesta dal pretore del luogo dell'aperta successione, con le norme stabilite dall'art. 435 CPC.

   « Se la successione si è aperta fuori del Cantone, dovrà essere prodotta la dichiarazione dell'autorità competente del luogo dell'aperta successione.

   « Laddove tale dichiarazione non fosse ottenibile, potranno essere ammessi altri attestati, certificati di notorietà o simili, attendibili a giudizio dell'autorità di vigilanza ».

Converrà esaminare un po' da vicino questa parte dell'art. 21 della legge 1933, per la sostanziale differenza che si riscontra tra il testo qui riportato e quelli delle precedenti leggi.

L'art. 18 rf prevede che il documento giustificativo da produrre per l'iscrizione di un trapasso di proprietà in caso di successione, sia, qualora gli eredi legali o istituiti ne presentino domanda, un certificato attestante che sono i soli eredi del defunto. Questo attestato è differente da quello di cui all'art. 559 CCS, il quale dichiara solo la qualità di erede, mentre ad ottenere

il trapasso di un fondo è necessario conoscere chi siano *i soli* eredi, compaiano essi o meno nell'istanza di rilascio del certificato ereditario, affinchè non venga iscritta ed acquisti facoltà di disporre solo una parte degli aventi diritto.

Da questa situazione il tribunale di appello ne dedusse che il ricorso sul rifiuto opposto da un pretore a rilasciare la dichiarazione di cui alla legge sul RF, debba essere deciso in ultima istanza dal dipartimento di giustizia quale autorità di vigilanza sul RF e non dallo stesso tribunale di appello.

Questo significa dare alla dichiarazione del pretore non il carattere di un atto giudiziario, ma di documento giustificativo atto ad ottenere un'iscrizione al RF e soggiacente quindi alle autorità preposte ad esso RF? E' di conseguenza il dipartimento di giustizia che deve esaminare la sufficienza dell'atto prolato dal giudice di prima istanza? Noi riteniamo che sia effettivamente così, ma è ovvio che questa situazione di continui latenti conflitti pronti ad ogni momento a porsi in atto, non possa costituire clima ed ambiente tali da facilitare un buon andamento del RF, per cui la ragione d'essere d'un'ulteriore disposizione dell'art. 21 cifra 3 della legge 1933.

Normalmente il principio di legge applicabile per ottenere il certificato ereditario sarà l'art. 534 PC, con la possibilità quindi di ricorso in appello contro la decisione del pretore. Non si potrebbe ammettere che l'operato del magistrato dell'ordine giudiziario possa essere suscettibile di revisione da parte di quello dell'ordine esecutivo.

La menzione degli eventuali eredi necessari nell'attestato ereditario, venne inclusa in ossequio alla costante giurisprudenza del dipartimento federale di giustizia e polizia, segnatamente per essere applicata nei casi di comunione ereditaria. (art. 602 CCS). Dovranno quindi essere praticamente iscritti, dapprima tutti gli eredi compresi quelli necessari, come proprietari in comune, poi, col consenso scritto di tutti gli interessati o con un atto di divisione, solo quelli aventi diritto o eredi effettivi e materiali.

Non si dimentichi infine un'altra circostanza di particolare entità per il nostro cantone: la forte emigrazione della nostra popolazione, con la conseguenza che frequentemente dei ticinesi proprietari d'immobili nel cantone decedano in un cantone confederato od all'estero.

In questi casi non si potrà ottenere dal nostro pretore il certificato di cui all'art. 21 cifra 3 legge 1933, mentre è noto che parecchi cantoni confederati e molti stati esteri ignorano la dichiarazione così come voluta dalla nostra legge ed attestante l'avvenuta apertura della successione.

Si riserva allora al Dipartimento di Giustizia quale autorità di vigilanza sul RF, la facoltà di dare veste e forza di attendibilità ad altri documenti, rilasciati dall'autorità competente del luogo dell'aperta successione o dalla municipalità del luogo di attinenza o dai consolati svizzeri, affinchè gli stessi possano servire ad ottenere l'inscrizione del trapasso.

Così risolte le difficoltà che negli ultimi due decenni erano sorte con una certa frequenza, si può ritenere che il trapasso di beni in caso di successioni possa ora avvenire regolarmente e senza che per conflitti di competenza fra le diverse autorità l'una o l'altra situazione di fatto abbiano a riportarne pregiudizio.

Più chiare e tali da non giustificare alcun conflitto giuridico o procedurale sono le disposizioni concernenti i documenti giustificativi che abilitano l'inscrizione di un trapasso nei seguenti altri casi previsti dall'art. 21 legge 1933, e cioè:

b) se l'iscrizione è richiesta da un legatario, una copia od un estratto della disposizione di ultima volontà, a sensi dell'art. 558 CCS e la dichiarazione scritta di consenso dell'erede (art. 16 rf.).

c) se l'iscrizione ha per oggetto una divisione ereditaria l'atto pubblico in forma autentica, oppure una dichiarazione scritta attestante il consenso di tutti i coerenti o il contratto di divisione steso in forma scritta o la copia del verbale di divisione steso da un notaio, in conformità delle disposizioni dell'articolo 511 CPC.

4. Nel caso di espropriazione il titolo previsto dalla legge cantonale o federale, in virtù della quale l'espropriazione è ottenuta, ossia nel dubbio un certificato da cui risulti l'avvenuto pagamento, il deposito o la garanzia dell'indennità (rf art. 18).

5. Nel caso di esecuzione forzata, un certificato dell'ufficio esecuzione e fallimenti o dell'amministrazione del fallimento attestante l'aggiudicazione e la facoltà di farla iscrivere.

6. Nel caso di sentenza, la sentenza stessa accompagnata da un certificato dell'autorità giudiziaria da cui emana, nel senso che è passata in giudicato, salvochè la sentenza medesima ordini

l'iscrizione in via provvisionale. Per le sentenze dei tribunali esteri, il certificato suddetto può essere supplito da atti equivalenti. Alle sentenze sono parificate le transazioni e ricognizioni giudiziali, nonchè i lodi pubblicati a norma delle disposizioni del CPC (art. 443).

Per l'iscrizione di usufrutti, diritti di abitazione, servitù prediali, oneri fondiari e simili, dovranno prodursi i medesimi documenti giustificativi di cui all'art. 19 rf., bastando tuttavia per i contratti di costituzione di servitù prediali la forma scritta, ritenuto che non vi sia soppressione o modifica di una restrizione legale della proprietà. In quest'ultimo caso l'atto dovrà essere pubblico.

Per l'iscrizione di servitù sul fondo proprio, di cartelle ipotecarie o di rendita fondiaria, occorre la richiesta scritta del proprietario, che vale come documento giustificativo e ciò sotto la esplicita condizione che fino all'entrata in vigore del RFD il rilascio di un simile atto da parte dell'ufficio del registro sia stato preceduto dalla pubblicazione di una grida o bando pubblico per l'accertamento dei diritti, oneri e servitù eventualmente gravanti la proprietà. Quando si debba costituire una cartella ipotecaria o di rendita fondiaria, l'ufficiale del registro competente per fare l'iscrizione, procedendo a quest'ultima, deve rilasciare in pari tempo il titolo. Il titolo deve indicare il numero del foglio del mastro, la situazione, la superficie, il genere di coltura, il numero del catasto e le stime dell'immobile gravato, nonchè gli oneri che già lo gravano ed i diritti che gli competono. I titoli di pegno devono essere firmati dall'ufficiale del RF e dalla autorità o dall'ufficio designato dal diritto cantonale. Questo non deve firmare il titolo se non dopo averlo confrontato col RF ed essersi accertato della perfetta concordanza delle sue indicazioni con quelle del registro. Le cartelle ipotecarie vanno inoltre firmate dal debitore e le rendite fondiarie dal proprietario dell'immobile gravato.

L'ufficiale non può consegnare il titolo al creditore od al suo incaricato, senza il consenso scritto del debitore e del proprietario dell'immobile gravato (CCS 857/3).

L'iscrizione di una concessione da parte dello Stato circa l'uso delle cose di dominio pubblico (corsi d'acqua, strade ecc.) si fa producendo la relativa risoluzione del Consiglio di Stato la quale dovrà contenere l'autorizzazione ad iscrivere la concessione stessa.

I documenti giustificativi da produrre per l'annotazione dei diritti personali sono:

1. un atto pubblico quando si tratta di annotare un diritto di vendita, di ricupera, una convenzione che dia ai creditori ipotecari posteriori la facoltà di subingredire nei posti che dovessero divenire liberi per riduzioni o cancellazioni di ipoteche di rango precedente;
2. una scrittura privata, quando si tratti di annotare un diritto di prelazione, un affitto o pigione, il diritto di coeredi di partecipare agli utili derivanti dalla vendita di un immobile attribuito ad uno di loro.

Il documento giustificativo da produrre per l'iscrizione di un diritto di pegno, in caso di miglioramenti del suolo, eseguiti col concorso e sotto la vigilanza di autorità pubbliche, consiste in un certificato della competente autorità che accerti l'importo della quota di spese gravante l'immobile.

Ove il miglioramento del suolo sia stato eseguito senza sussidio dello Stato, detto certificato può essere rilasciato dalla Commissione incaricata dell' esecuzione dell' opera, oppure dalla Direzione di questa: diversamente occorrerà il consenso unanime di tutti i titolari di diritti reali sull'immobile od un ordine del giudice.

C) — ESTRATTO CENSUARIO E TIPO PLANIMETRICO

Oltre ai documenti di cui all'art. 21 legge 1933, devonsi allegare alla richiesta d' iscrizione o l'estratto censuario o il tipo planimetrico.

Esso deve indicare in virtù del decreto esecutivo 6 Febbraio 1930:

1. il numero della partita in cui l'interessato figura al catasto quale proprietario;
2. i numeri di mappa relativi alla sua proprietà e formanti oggetto dell'iscrizione;
3. l'indicazione del luogo di situazione (denominazione e qualità dei fondi);
4. la loro superficie;
5. il loro valore, emergente dai registri censuari;
6. i numeri corrispondenti della vecchia mappa.

Il regolamento allo studio prevede tre specie di estratto censuario:

A) modulo per le misurazioni catastali officiali, approvate dal dipartimento federale di Giustizia e Polizia;

B) modulo destinato agli oggetti di vecchie misurazioni o mappe;

C) modulo come ad A), a servire solo in sede di pubblicazione di nuove misurazioni catastali, in due fogli identici.
Il proprietario che riceve l'estratto su modulo C) ne stacca una parte, la firma e la ritorna alla Commissione fondiaria, dichiarando con ciò l'accettazione della nuova misurazione per quanto lo riguarda.

Nel caso in cui il rapporto giuridico si riferisca sola a parte di uno o più mappali, si dovrà far allestire dal geometra assuntore un tipo planimetrico e produrlo quale documento giustificativo con la nota d'iscrizione.

Su di esso tipo dovranno figurare:

1. le mutazioni avvenute;

2. i numeri di mappa assegnati alle nuove parcelle o fabbricati;
3. le singole superficie parziali, comparate con la superficie totale figurante sui registri censuari.

In caso di divergenza fra tipo ed estratto quo alla superficie, riteniamo debba far stato il primo.

L'intento del legislatore, in considerazione dello sviluppo del RFP che investe in punto al valore almeno i due terzi della proprietà immobiliare del Cantone, per il fatto di rapporti giuridici verificatisi ed iscritti dopo il 1 Gennaio 1912, si è quello di accrescere il valore dell'iscrizione al RFP diminuendo quello dell'estratto censuario.

Questo altro non è, per i rapporti giuridici succedutisi dopo il 1912. che la prova che un dato trapasso si è verificato, prova relativa tuttavia, poichè sia l'autorità comunale sia il geometra eventualmente autorizzato a rilasciare l'estratto censuario, vengono a conoscenza dell'avvenuto trapasso solo quando lo stesso sia stato iscritto al RFP e loro comunicato. Cosicchè persiste la possibilità di presentare un estratto censuario recente e per nulla rispondente alla già mutata situazione di fatto.

La produzione dell'estratto censuario è necessaria quando:

a) il fondo od il diritto in questione non fu oggetto di iscrizione o mutazione al RFP dopo il 31 dicembre 1911;

b) il fondo o diritto in questione, pur essendo stato oggetto di una mutazione successiva al 1 Gennaio 1912 sia stato compreso in una misurazione catastale o in un raggruppamento eseguiti dopo la detta mutazione ;

c) il fondo o diritto non venne ancora compreso in una misurazione catastale o in un raggruppamento.

Sia l'estratto censuario sia il tipo planimetrico non potranno portare una data in arretrato di oltre un mese dal giorno della celebrazione dell'atto pubblico.

Si osservi tuttavia che l'eliminazione graduale dell'estratto censuario instaura l'obbligo per le parti a fare ogni volta e prima di stipulare un nuovo atto pubblico, di qualunque natura esso sia, delle ricerche presso il competente ufficio del registro, allo scopo di appurare l'esatta situazione giuridica dell'immobile, obbligo che praticamente è già oggi assai diffuso.

Converrà poi ancora notare per i notai la pratica consigliabile, di iscrivere su ogni copia di un atto pubblico da essi rilasciata, sia autentica o semplice, la data ed il numero dell'iscrizione ed eventualmente, quando si fa riferimento nel nuovo contratto ad una precedente iscrizione, di menzionarla nel contesto dell'atto nuovo.

CONCLUSIONE

Lo scopo che ci eravamo prefissi all'inizio di questo studio: chiarire e spiegare lo svilupparsi dei fatti più notevoli in materia di RF ticinese, può dirsi ora raggiunto.

Con brevità, in una sintesi che cercammo di tener chiara malgrado il carattere astratto della materia, abbiamo tracciato le principali vicende di pensiero e di leggi che hanno dato vita a quell'istituto che va sotto il nome di « registro fondiario » nel nostro Cantone, cosi da renderlo di più facile avvicinamento, non tanto al giurista, quanto a tutti coloro che di rado o di spesso s'imbattono in questioni di tale natura o sono chiamati ad esaminarle e risolverle.

Il nostro studio volle essere una prova del nostro affetto per il patrio Ticino e le sue istituzioni ed un incitamento ad autorità e privati a non negare i mezzi atti ad introdurre in tutto il Cantone il RF di cui alla legge federale, allo scopo di promuovere il credito immobiliare, specie per le campagne, togliendo quella caotica situazione in cui il mutamento dei principii pubblicitari ci ha lanciati all'alba del 1. Gennaio 1912.

Non dubitiamo che, effettuate in tutto il Cantone la misurazione catastale e l'introduzione del RFD ognuno ne risentirà un notevole benessere, scomparendo quella cappa di piombo rappresentata dall'incertezza in cui si agita la vita dei nostri fondi.

E sarà come ridare la luce ed il sole e l'aria a chi per anni ed anni fu costretto a vivere in una cella buia, umida e fredda.

Berna-Lugano, ottobre 1927 - settembre 1934.

INDICE

Introduzione . . . . . Pag. 5

Bibliografia:

A) Leggi ed atti ufficiali . . . . . » 7

B) Opere varie . . . . . » 8

Abbreviazioni . . . . . » 9

PARTE GENERALE

§ 1. **I diritti reali ed i diritti reali limitati:**

A) I diritti reali . . . . . » 11

B) I diritti reali limitati . . . . . » 13

§ 2. **I diritti reali limitati nella storia e nella giurisprudenza tedesca e francese:**

A) Storia e giurisprudenza tedesca . . . . . » 14

B) Storia e giurisprudenza francese . . . . . » 17

Storia del regime ipotecario francese . . . . . » 17

§ 3. **I diritti reali limitati nella legislazione cantonale svizzera ad eccezione di quella ticinese** . . . . . » 20

§ 4. **I diritti reali limitati nel codice civile svizzero** . . . . . » 26

A) Servitù . . . . . » 27

Servitù prediali . . . . . » 27

B) L'usufrutto e le altre servitù . . . . . » 29

C) Gli oneri fondiari . . . . . » 31

D) Il pegno immobiliare . . . . . » 31

I. L'ipoteca . . . . . » 32

II. La cartella ipotecaria e la rendita fondiaria . . . . » 34

III. Pegno mobiliare . . . . . » 35

E) Titoli di prestito con garanzia immobiliare . . . . . » 36

F) Diritti reali limitati nella legge federale E. F. del 1889 . . . » 37

§ 5. **Il registro fondiario nella legislazione svizzera** . . . . . » 39

PARTE SPECIALE

§ 1. **I diritti reali limitati nei C. C. del 1837 e del 1882** . . . . . » 43

A) Il codice civile ticinese del 1837 . . . . . » 43

B) Il codice civile ticinese del 1882 . . . . . » 47

C) I diritti reali limitati coll'introduzione del codice civile svizzero » 49

§ 2. **I registri fondiari ed ipotecari ticinesi precedentemente all'entrata in vigore del CCS:** Pag.

A) I registri fondiari . . . . . » 55

B) I registri ipotecari . . . . . » 56

§ 3. **L'introduzione del registro fondiaro nel Ticino:**

A) Introduzione . . . . . » 64

B) Ufficio cantonale del registro fondiario . . . . . » 67

C) Misurazione, raggruppamento e demarcazione dei confini:

1. Misurazione e raggruppamento . . . . . » 68
2. Demarcazione dei confini . . . . . » 72

D) Accertamento . . . . . » 74

1. Grida o bando pubblico . . . . . » 76
2. Epurazione delle iscrizioni ipotecarie dei vecchi registri . » 78
3. Estinzione di ipoteche iscritte e materialmente inesistenti . » 99
4. Trasferimento delle ipoteche nei casi di permute, di raggruppamento di terreni ed in sede di demarcazione dei confini » 101

§ 4. **I tre tipi di registro fondiario:**

A) Il registro fondiario provvisorio . . . . . » 107

B) Il registro fondiario prodefinitivo . . . . . » 114

C) Il registro fondiario definitivo . . . . . » 117

§ 5. **Disposizioni comuni ai registri principali.**

A) Introduzione . . . . . » 126

B) Documenti giustificativi . . . . . » 129

C) Estratto censuario e tipoplanimetrico . . . . . » 134

Conclusione . . . . . » 137

S. A. TIPOGRAFIA EDITRICE - Via Lavizzari - LUGANO - 1934